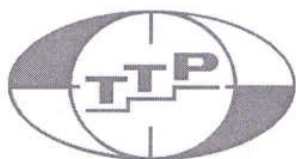


**TOÀN THỊNH PHÁT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KIẾN TRÚC XÂY  
DỰNG TOÀN THỊNH PHÁT**

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ngày 31 tháng 03 năm 2017



**TOÀN THỊNH PHÁT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KIẾN TRÚC XÂY  
DỰNG TOÀN THỊNH PHÁT**

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Ngày 31 tháng 03 năm 2017



# Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

## NỘI DUNG

	<i>Trang</i>
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ</b>	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	1 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	9 - 37

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

VND

Nội dung	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>647.205.048.209</b>	<b>633.370.470.295</b>
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	110		13.162.155.833	2.756.340.109
1. Tiền	111	4	13.162.155.833	2.756.340.109
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	
II - Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.000.000.000	4.000.000.000
1. Chứng khoán và công cụ tài chính kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư ngắn hạn khác	123	5	4.000.000.000	4.000.000.000
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	130		346.291.155.850	341.582.805.813
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	196.021.054.604	203.598.748.284
2. Trả trước cho người bán	132	7	11.084.659.027	4.808.344.139
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	58.918.961.467	55.638.961.467
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	89.024.733.733	86.295.004.904
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137		(8.758.252.981)	(8.758.252.981)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV - Hàng tồn kho	140		279.400.467.607	282.728.792.758
1. Hàng tồn kho	141	10	280.102.480.759	283.912.480.853
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho(*)	149		(702.013.152)	(1.183.688.095)
V - Tài sản ngắn hạn khác	150		4.351.268.919	2.302.531.615
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		629.355.755	726.442.450
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.711.373.646	1.565.549.647
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		10.539.518	10.539.518
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

<b>B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>821.016.007.812</b>	<b>825.287.833.064</b>
I - Các khoản phải thu dài hạn	210		60.727.549.153	61.108.394.586
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		60.727.549.153	61.108.394.586
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II - Tài sản cố định	220		165.979.163.615	167.828.191.747
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	108.074.957.656	108.948.646.920
- Nguyên giá	222		119.784.040.348	119.784.040.348
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(11.709.082.692)	(10.835.393.428)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	36.275.649.582	37.250.988.450
- Nguyên giá	225		44.392.985.966	44.392.985.966
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		(8.117.336.384)	(7.141.997.516)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	21.628.556.377	21.628.556.377
- Nguyên giá	228		21.673.181.737	21.673.181.737
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(44.625.360)	(44.625.360)
III - Bất động sản đầu tư	230	14	196.223.299.825	197.736.085.336
- Nguyên giá	231		213.390.385.035	213.390.385.035
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	232		(17.167.085.210)	(15.654.299.699)
IV - Tài sản dài hạn dở dang	240		-	-
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V - Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		395.819.553.918	395.819.553.918
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	207.699.999.999	207.699.999.999
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	16	145.517.217.919	145.517.217.919
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	42.602.336.000	42.602.336.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn(*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.266.441.301	2.795.607.477
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	18	2.266.441.301	2.795.607.477
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>270</b>		<b>1.468.221.056.021</b>	<b>1.458.658.303.359</b>
<b>A. Nợ phải trả (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>991.738.526.404</b>	<b>969.914.104.180</b>
I - Nợ ngắn hạn	310		683.409.067.300	617.358.553.312
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		183.488.018.247	131.167.209.286
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		60.770.802.968	59.314.618.111
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	20	11.526.666.058	12.385.955.156
4. Phải trả người lao động	314		511.175.663	34.600.216
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	20.808.603.655	22.773.470.827
6. Phải trả nội bộ	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	318		134.888.441	177.013.631
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	22	37.950.810.621	36.834.152.758
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	369.451.399.187	355.340.302.267
11. Dự phòng phải trả, ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		(1.233.297.540)	(668.769.000)
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II - Nợ dài hạn	330		308.329.459.104	352.555.550.868
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		88.766.479.269	129.105.577.833

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả dài hạn nội bộ	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		4.784.772.993	4.806.296.193
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	214.778.206.842	218.643.676.842
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	310		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>B. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>476.482.529.617</b>	<b>488.744.199.179</b>
I - Vốn chủ sở hữu	410		476.482.529.617	488.744.199.179
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	24	416.581.050.000	416.581.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		416.581.050.000	416.581.050.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7.739.072.000	7.739.072.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
4. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	419		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		52.162.407.617	64.424.077.179



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2017

- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		64.424.077.179	51.139.065.306
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(12.261.669.562)	13.285.011.873
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II - Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>440</b>		<b>1.468.221.056.021</b>	<b>1.458.658.303.359</b>



Bà Trần Thị Thủy  
 Người lập

Ngày 21 tháng 04 năm 2017



Bà Trần Thị Nỉ  
 Kế toán trưởng



Ông Võ Thanh Lâm  
 Phó Tổng Giám đốc TT



# Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý I năm 2017

Đvt VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ ngày 01/01/2016 đến 31/03/2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.1	158.984.264.019	77.362.191.787
2. Các khoản giảm trừ	02		22.689.390.962	7.766.242.755
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		136.294.873.057	69.595.949.032
4. Giá vốn hàng bán	11	26	131.637.456.165	68.547.711.774
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.657.416.892	1.048.237.258
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25.2	1.513.109.416	9.582.913.212
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	27	15.972.610.596	16.670.833.986
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		15.785.285.595	16.481.427.596
8. Chi phí bán hàng	24		911.535.049	493.841.829
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.951.394.576	2.235.092.297
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(12.665.013.913)	(8.768.617.642)
11. Thu nhập khác	31	28	530.694.322	2.073.239.991
12. Chi phí khác	32	28	127.349.971	2.849.404.757
13. Lợi nhuận khác	40		(403.344.351)	(776.164.766)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(12.261.669.562)	(9.544.782.408)
15. Thuế TNDN hiện hành	51			
16. Thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(12.261.669.562)	(9.544.782.408)
<i>Phân chia cho</i>				
17.1 Cổ đông công ty mẹ			(12.261.669.562)	(9.544.782.408)
17.2 Cổ đông thiểu số				
18. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu				
20. Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN:			(12.261.669.562)	(9.544.782.408)



Bà Trần Thị Thủy  
Người lập



Bà Trần Thị Nỉ  
Kế toán trưởng



Ông Võ Thanh Lâm  
Phó Tổng Giám đốc TT

Ngày 21 tháng 04 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý I năm 2017

Đvt VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ ngày 01/01/2016 đến 31/03/2016
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>(12.261.669.562)</b>	<b>(9.544.782.408)</b>
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định	02		3.361.813.643	3.466.140.823
Các khoản dự phòng	03		481.674.943	(1.143.208.347)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(1.513.101.056)	(9.582.913.212)
Chi phí lãi vay	06		15.972.610.596	16.670.833.936
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>6.041.328.564</b>	<b>(133.929.158)</b>
Tăng các khoản phải thu	09		(3.074.935.810)	82.800.513.645
Tăng giảm hàng tồn kho	10		3.810.000.094	28.302.489.156
Tăng các khoản phải trả	11		1.716.237.034	(94.337.294.314)
Tăng các khoản chi phí trả trước	12		626.252.871	214.909.470
Lãi tiền vay đã trả	13		(6.088.529.126)	(11.246.265.789)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14			
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		557.336.364	3.177.554.980
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(198.014.131)	(63.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>3.389.675.860</b>	<b>8.714.977.950</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21			-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22			-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.480.000.000)	(7.600.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.200.000.000	79.060.000.000
Tiền chi để đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25			
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		50.512.944	6.448.661.272
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(3.229.487.056)</b>	<b>77.908.661.272</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		88.230.280.620	208.665.993.851
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(76.041.579.554)	(293.386.803.464)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(1,943,074,146)	(1.943.074.146)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(116.666.664)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ  
Quý I năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ ngày 01/01/2016 đến 31/03/2016
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		10,245,626,920	(86.780.550.423)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		10,405,815,724	(156.911.161)
Tiền đầu năm	60		2,756,340,109	4.338.399.313
Tiền cuối năm	70		13,162,155,833	4.181.488.152



Bà Trần Thị Thủy  
Người lập

Ngày 21 tháng 04 năm 2017



Bà Trần Thị Nỉ  
Kế toán trưởng



Ông Võ Thanh Lâm  
Phó Tổng Giám đốc TT



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2017

**1, THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302602811 ngày 28 tháng 4 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP, Hồ Chí Minh cấp và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh sau:

Điều chỉnh lần thứ nhất	Ngày 6 tháng 6 năm 2003
Điều chỉnh lần thứ hai	Ngày 12 tháng 2 năm 2004
Điều chỉnh lần thứ ba	Ngày 15 tháng 3 năm 2004
Điều chỉnh lần thứ tư	Ngày 20 tháng 9 năm 2004
Điều chỉnh lần thứ năm	Ngày 15 tháng 6 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ sáu	Ngày 28 tháng 2 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ bảy	Ngày 8 tháng 6 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ tám	Ngày 20 tháng 11 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ chín	Ngày 4 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ mười	Ngày 9 tháng 6 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ mười một	Ngày 2 tháng 10 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ mười hai	Ngày 19 tháng 8 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười ba	Ngày 28 tháng 12 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười bốn	Ngày 28 tháng 1 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ mười lăm	Ngày 3 tháng 3 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ mười sáu	Ngày 7 tháng 9 năm 2011
Điều chỉnh lần thứ mười bảy	Ngày 6 tháng 1 năm 2012
Điều chỉnh lần thứ mười tám	Ngày 30 tháng 7 năm 2012
Điều chỉnh lần thứ mười chín	Ngày 16 tháng 10 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ hai mươi	Ngày 08 tháng 04 năm 2014
Điều chỉnh lần thứ hai mươi một	Ngày 15 tháng 05 năm 2015
Điều chỉnh lần thứ hai mươi hai	Ngày 22 tháng 05 năm 2015
Điều chỉnh lần thứ hai mươi ba	Ngày 29 tháng 07 năm 2015

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2017, Công ty có 03 công ty con sở hữu trực tiếp và 03 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2016 có 03 công ty con và 03 công ty liên kết) được trình bày tại Thuyết minh số 16 của các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con, công ty liên kết là sản xuất và kinh doanh bất động sản; xây dựng; kiến trúc và thiết kế; giáo dục từ mầm non đến cấp ba; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét, khai thác than bùn, đá, cát, vận tải hàng hóa đường thủy ven biển, viễn dương và đường bộ; kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng; dịch vụ cảng và bến cảng,

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 20, Số 53-55 Võ Thị Sáu, P. Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

**2, CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**2,1 Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("Đvt VNĐ") và được lập theo Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC Ngày 31 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4);



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2017

**2, CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**2,1 Cơ sở lập báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5);
- Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 về việc hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ Kế toán Doanh nghiệp,
- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về việc hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ Kế toán Doanh Nghiệp

Theo đó, bảng cân đối kế toán giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ, các thuyết minh có liên quan và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về thủ tục và nguyên tắc kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2,2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Nhật ký Chung,

**2,3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12,

**2,4 Đồng tiền hạch toán**

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (VNĐ),

**3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3,1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi thanh toán, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn dưới 3 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền,

**3,2 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi,

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ,

**3,3 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được, Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính và sau khi đã lập dự phòng cho hàng hư hỏng, lỗi thời và chậm luân chuyển,

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- |  |  |
|--|--|
| Nguyên vật liệu và hàng hóa                        | - giá vốn thực tế theo phương pháp bình quân gia quyền   |
| Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp được phân bổ dựa trên công suất hoạt động bình thường, |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2017

**3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3,3 Hàng tồn kho**

Căn hộ đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được, Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng căn hộ, bao gồm cả chi phí đi vay, Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ và các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính,

**3,4 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá trị, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm và các hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên các bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán,

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

**3,5 Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc trừ giá trị hao mòn lũy kế,

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến,

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bắt kỳ các khoản lãi hay lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng,

*Phần mềm máy tính*

Phần mềm máy tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian sử dụng hữu ích,

**3,6 Khấu hao và khấu trừ**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Máy móc và thiết bị	7 - 13 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Phương tiện vận chuyển	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn không xác định thì không trích khấu hao,



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2017

**3,7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc trừ giá trị hao mòn,

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới bất động sản đầu tư được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi hay lỗ nào phát sinh do thanh lý bất động sản đầu tư đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

Khấu hao bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất thì được tính và trích lập theo thời gian thuê đất của Công ty,

**3,8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng các công trình nhà xưởng, văn phòng, trường học, khu nghỉ dưỡng của Công ty mà các công trình này chưa hoàn thành vào ngày lập các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này,

**3,9 Tài sản thuê**

Việc xác định xem một thỏa thuận là, hoặc hàm chứa một hợp đồng thuê được căn cứ vào nội dung của thỏa thuận và yêu cầu phải đánh giá xem việc thực hiện thỏa thuận có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản cụ thể nào đó hoặc chuyển giao quyền sử dụng tài sản đó,

Các hợp đồng thuê được phân loại là các hợp đồng thuê tài chính khi các điều khoản của hợp đồng thuê về căn bản chuyển giao mọi rủi ro và lợi ích liên quan đến quyền sở hữu của tài sản cho bên đi thuê, Tất cả các nghiệp vụ thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động,

Tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho khoản thời gian thuê,

**3,10 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi các khoản chi phí đi vay này được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo,

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản, Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết, Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành,

**3,11 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ và chủ yếu là giá vốn công cụ, dụng cụ và tiền thuê đất trả trước, Các chi phí trả trước được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này,

**3,12 Đầu tư vào các công ty con**

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc, Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty, Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư,



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2017

**3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3,13 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc, Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty, Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư,

**3,14 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế, Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó, Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ,

**3,15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa,

**3,16 Trích trước trợ cấp thôi việc**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan, Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi năm tài chính theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo, Tăng hay giảm của khoản trích trước này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ,

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ Luật Lao động,

**3,17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ, Tại ngày kết thúc kỳ kế toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ mua vào của ngân hàng thương mại nơi công ty mở tài khoản tại thời điểm này, Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ

**3,18 Phân phối lợi nhuận thuần**

Lợi nhuận thuần sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên, và sau khi trích các quỹ theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam,

*Quỹ dự phòng tài chính*

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên, Quỹ được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như hỏa hoạn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác,...

*Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của công ty,



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2017

**3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3,18 Phân phối lợi nhuận thuần**

*Quỹ khen thưởng và phúc lợi*

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên, Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và các hoạt động xã hội,

**3,19 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn, Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua,

*Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán, Các khoản tăng (giảm) khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được hạch toán vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng,

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc thu hồi là tương đối chắc chắn, Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh,

*Doanh thu căn hộ*

Doanh thu từ hoạt động bán căn hộ được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch hàng hóa;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng,

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp các dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được thực hiện và sau khi đã trừ các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế không được khấu trừ,

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn,

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê,

*Cổ tức*

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2017

**3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3,20 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán,

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính,

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch,

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch,

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi giảm đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng, Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này,

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán,

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu,

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu

*Thuế thu nhập hoãn lại*

nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và đơn vị nộp thuế dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần,

**3,21 Công cụ tài chính**

*Ghi nhận và trình bày*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán, Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu,



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2017

**3, TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3,21 Công cụ tài chính**

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành,

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính chưa được niêm yết,

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ, Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu,

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành,

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ, vay và các công cụ tài chính phái sinh,

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận lần đầu,

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2017

**4, TIỀN**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt tại quỹ	70.086.516	38.492.344
Tiền gửi ngân hàng	13.092.069.317	2.717.847.765
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.162.155.833</u></b>	<b><u>2.756.340.109</u></b>

**5, ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	4,000,000,000	4.000.000.000
Đầu tư ngắn hạn khác		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4,000,000,000</u></b>	<b><u>4.000.000.000</u></b>

**6, PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ông Nguyễn Văn Dũng	8.236.931.500	8.236.931.500
Ông Đoàn Thanh Việt	91.500.000.000	91.500.000.000
Công ty TNHH TM DV Giải Trí Thịnh Thiên Mã	16.800.000.000	16.800.000.000
Các khoản phải thu thương mại và dịch vụ	7.493.529.808	
Phải thu từ kinh doanh	51.496.050.204	
Phải thu từ hợp đồng xây dựng	20.494.543.092	
Các khách hàng khác		87.061.816.784
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>196.021.054.604</u></b>	<b><u>203.598.748.284</u></b>

**7, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Trả trước cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ	1.418.623.678	4.808.344.139
Trả trước để mua cổ phiếu		
Trả trước cho nhà thầu xây dựng	9.666.035.349	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.084.659.027</u></b>	<b><u>4.808.344.139</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2017

**8, PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Công ty TNHH MTV TMDV Giải Trí Thịnh Thiên Mã	29.286.828.856	29.286.828.856
Công ty CP SX TM DV Toàn Thành Tâm	14.035.000.000	24.355.000.000
Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh	15.597.132.611	15.597.132.611
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>58.918.961.467</u></b>	<b><u>55.638.961.467</u></b>

**9, CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tạm ứng nhân viên, ký quỹ, ký cược	53.915.691.599	52.107.731.532
Lãi phải thu cho các công ty vay	5.741.746.280	4.663.745.000
Phải thu tiền thuế TNCN	128.593.482	
Phải thu lợi nhuận từ công ty thành viên	292.848.772	288.670.984
Phải thu mượn tạm các bên liên quan		
Phải thu góp vốn dự án Hòn Móng Tay	28.777.000.000	28.777.000.000
Phải thu từ ký quỹ ký cược ngắn hạn	165.450.000	
Các khoản khác	1.403.600	457.857.388
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>89.024.733.733</u></b>	<b><u>86.295.004.904</u></b>

**10, HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Hàng hóa	50.405.585	54.897.726
Thành phẩm	71.545.182.881	75.382.685.352
Sản phẩm dở dang	208.506.892.293	208.474.897.775
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>280.102.480.759</u></b>	<b><u>283.912.480.853</u></b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2017

11, TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

		Đvt VNĐ				
Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị quản lý	Tổng cộng	
Nguyên giá						
Số đầu năm	115.678.529.910	905.816.909	1.405.879.297	1.793.814.232	119.784.040.348	
Tăng trong năm						
Trong đó:						
- Mua sắm mới						
Giảm trong năm						
Trong đó:						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Điều chỉnh khác						
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>115.678.529.910</b>	<b>905.816.909</b>	<b>1.405.879.297</b>	<b>1.793.814.232</b>	<b>119.784.040.348</b>	



Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2017

<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số đầu năm	(7.903.746.239)	(725.238.139)	(923.360.982)	(1.283.048.068)	(10.835.393.428)
Tăng trong năm Trong đó:	(784.733.127)	(22.141.808)	(28.932.432)	(37.881.897)	(873.689.264)
- Khấu hao trong năm	(784.733.127)	(22.141.808)	(28.932.432)	(37.881.897)	(873.689.264)
Giảm trong năm					
Trong đó:					
- Thanh lý, nhượng bán					
- Điều chỉnh khác					
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(8.688.479.366)</b>	<b>(747.379.947)</b>	<b>(952.293.414)</b>	<b>(1.320.929.965)</b>	<b>(11.709.082.692)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	107.774.783.671	180.578.770	482.518.315	510.766.164	108.948.646.920
Số cuối kỳ	106.990.050.544	158.436.962	453.585.883	472.884.267	108.074.957.656

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2017

**12, TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

<b>Nguyên giá</b>	<b>Máy móc thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận chuyển</b>	<b>Thiết bị quản lý</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	28.730.994.042	13.075.045.456	2.586.946.468	44.392.985.966
Tăng trong năm				
Trong đó:				
- Mua sắm mới				
Giảm trong năm				
Trong đó:				
- Điều chỉnh khác				
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>28.730.994.042</b>	<b>13.075.045.456</b>	<b>2.586.946.468</b>	<b>44.392.985.966</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số đầu năm	(4.156.447.997)	(2.393.576.870)	(591.972.650)	(7.141.997.517)
Tăng trong năm	(567.620.651)	(326.876.136)	(80.842.080)	(975.338.867)
Giảm trong năm			-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(4.724.068.648)</b>	<b>(2.720.453.006)</b>	<b>(672.814.730)</b>	<b>(3.117.336.384)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	<b>24.574.546.045</b>	<b>10.681.468.586</b>	<b>1.994.973.818</b>	<b>37.250.988.449</b>
Số cuối kỳ	<b>24.006.925.394</b>	<b>10.354.592.450</b>	<b>1.914.131.738</b>	<b>36.275.649.582</b>



**13, TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đvt VND

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	21.628.556.377	44.625.360	21.673.181.737
Tăng trong năm			
Trong đó:			
- Mua sắm mới			
Giảm trong năm			
Trong đó:			
- Điều chỉnh khác			
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>21.628.556.377</b>	<b>44.625.360</b>	<b>21.673.181.737</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu năm		(44.625.360)	(44.625.360)
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>(44.625.360)</b>	<b>(44.625.360)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	21.628.556.377	-	21.628.556.377
Số cuối kỳ	<b>21.628.556.377</b>	<b>-</b>	<b>21.628.556.377</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2017

**14, BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

<b>Nguyên giá</b>	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Nhà cửa, vật kiến trúc</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	24.880.527.427	188.509.857.608	213.390.385.035
Tăng trong năm			
Trong đó:			
- Xây dựng mới			
- Điều chỉnh khác			
Giảm trong năm			
Trong đó:			
- Chuyển, bán cho các đơn vị trong tập đoàn			
- Điều chỉnh khác			
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>24.880.527.427</b>	<b>188.509.857.608</b>	<b>213.390.385.035</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu năm		(15.654.299.699)	(15.654.299.699)
Tăng trong năm		(1.512.785.511)	(1.512.785.511)
- Khấu hao trong năm		(1.512.785.511)	(1.512.785.511)
Giảm trong năm			
- Thanh lý, nhượng bán			
- Điều chỉnh khác			
<b>Số cuối kỳ</b>		<b>(17.167.085.210)</b>	<b>(17.167.085.210)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	24.880.527.427	172.855.557.909	197.736.085.336
Số cuối kỳ	24.880.527.427	171.342.772.398	196.223.299.825

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát**

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2017

**15, CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON**

Chi tiết về các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2017 như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2017		Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VNĐ)
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Xây dựng	Đang hoạt động	100%	117.875.000.000	100%	117.875.000.000
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Thương mại dịch vụ	Đang hoạt động	100%	35.000.000.000	100%	35.000.000.000
Công ty CP SX TM DV Toàn Thành Tâm	Sản Xuất	Đang hoạt động	60,56%	54.824.999.999	60%	54.824.999.999
<b>Tổng cộng</b>				<b>207.699.999.999</b>		<b>207.699.999.999</b>



**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến Trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát**

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2017

**16, CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT**

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số dư ngày 31 tháng 03 năm 2017		Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VNĐ)
Công ty CP Bao Bi Kho Bãi Bình Tây	Thương mại, dịch vụ	Đang hoạt động	31%	96.118.477.183	31%	96.118.477.183
Công ty cổ phần Toàn Việt	Thương mại, dịch vụ	Đang hoạt động	40.04%	47.000.000.000	40.04%	47.000.000.000
Công ty cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Thương mại, dịch vụ	Đang hoạt động	39.60%	2.398.740.736	39.6%	2.398.740.736
<b>Tổng cộng</b>				<b>145.517.217.919</b>		<b>145.517.217.919</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2017

**17, ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Công ty CP May Tiến Phát	39.780.000.000	39.780.000.000
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	592.336.000	592.336.000
Công ty Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty cổ phần giao thông vận tải Đồng Nai	230.000.000	230.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>42.602.336.000</u></b>	<b><u>42.602.336.000</u></b>

**18, CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Số đầu kỳ	2.795.607.477	2.879.925.276
Tăng trong kỳ	82.200.000	10.937.290.762
Phân bổ trong kỳ	<u>(611.366.176)</u>	<u>(11.021.608.561)</u>
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b><u>2.266.441.301</u></b>	<b><u>2.795.607.477</u></b>

**19, VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Vay ngắn hạn (a)	304.874.425.601	237.559.201.627
Nợ dài hạn đến hạn trả (b)	<u>64.576.973.586</u>	<u>117.781.100.640</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>369.451.399.187</u></b>	<b><u>355.340.302.267</u></b>

(a) Bao gồm các khoản vay của cá nhân và tổ chức khác với mức lãi suất 7%-12%/năm;  
Thời hạn cho vay là 06 đến 12 tháng; Phương thức đảm bảo tiền vay là tín chấp  
Vay ngắn hạn tại NH Sacombank LD1310600095: 75.982.815.984 VNĐ  
Vay từ Ngân Hàng BIDV Chi nhánh Hồ Chí Minh: 3.877.199.642 VNĐ  
Vay cá nhân và nội bộ trong hệ thống : 225.014.409.975 VNĐ

(b) Chi tiết nợ dài hạn đến hạn trả :

- Nợ dài hạn đến hạn trả thuê tài chính của Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân Hàng Á Châu theo HĐ 02.06.2013/HĐCTTC, HĐ 05.06.2014/HĐCTTC là 5.829.222.438 VNĐ
- Nợ dài hạn đến hạn trả NH HDBank là 5.411.751.148 VNĐ
- Nợ dài hạn đến hạn trả Ngân Hàng ACB Tân Thuận là 53.336.000.000 VNĐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2017

**20, THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Thuế giá trị gia tăng	9,608,475,085	10.608.475.085
Thuế thu nhập cá nhân	1.918.190.973	1.777.480.071
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.526.666.058</u></b>	<b><u>12.385.955.156</u></b>

**21, CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí xây dựng		
Chi phí hoạt động	1.678.581.142	1.529.196.980
Chi phí lãi vay	1.177.310.076	3.291.561.410
Chi phí đất	17.952.712.437	17.952.712.437
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>20.808.603.655</u></b>	<b><u>22.773.470.827</u></b>

**22, CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đvt VNĐ</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Nhận từ hợp tác đầu tư	7.493.000.000	7.493.000.000
Khoản trái phiếu còn phải trả	16.559.050.229	17.459.050.229
Lãi vay phải trả	9.411.177.621	7.118.670.540
Phải trả BH, KPCĐ, thuế quyết toán TNCN	3.441.468.383	3.117.488.538
Cổ tức còn phải trả	50.540.000	50.540.000
Khoản hoa hồng môi giới phải trả	525.221.779	954.667.999
Các khoản khác	470.352.609	640.735.452
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>37.950.810.621</u></b>	<b><u>36.834.152.758</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2017

**23, VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Đvt VNĐ	
	Ngày 31 tháng 03 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
a.Vay dài hạn	202.952.476.705	206.817.946.705
b.Nợ dài hạn thuê tài chính	11.825.730.137	11.825.730.137
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>214.778.206.842</u></b>	<b><u>218.643.676.842</u></b>

Trong đó:

a.Vay dài hạn	202.952.476.705	206.817.946.705
- Hợp đồng tín dụng tại NH Á Châu	162.320.000.000	166.185.470.000
- Hợp đồng tín dụng tại NH HD Bank	40.632.476.705	40.632.476.705
b.Nợ dài hạn thuê tài chính	11.825.730.137	11.825.730.137
- Thuê tài chính HĐ 02.06.2013/HĐCTT	10.152.877.685	10.152.877.685
- Thuê tài chính HĐ 05.06/HĐCTT	1.672.852.452	1.672.852.452

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát**

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2017

**24, VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24,1 Tăng giảm vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc nguồn vốn	Lợi nhuận chưa phân phối	Đvt VNĐ Tổng cộng
Số dư, ngày 31 tháng 12 năm 2016	416.581.050.000	7.739.072.000			64.424.077.179	488.744.199.179
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-			(12.261.669.562)	(12.261.669.562)
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	-				-
Điều chỉnh tăng/ giảm các quỹ	-	-				-
Khác						
<b>Số dư ngày 31 tháng 3 năm 2017</b>	<b>416.581.050.000</b>	<b>7.739.072.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.162.407.617</b>	<b>476.482.529.617</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2017

**24, VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**24,2 Cổ phiếu**

	<i>Ngày 31 tháng 03 năm 2017 Cổ phiếu</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016 Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41,658,105	41,658,105
	41,658,105	41,658,105
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41,658,105	41,658,105
	41,658,105	41,658,105
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41,658,105	41,658,105
	41,658,105	41,658,105

**25, DOANH THU**

**25,1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ**

	<i>Từ 01/01/2016 đến 31/03/2017</i>	<i>Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016</i>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>Doanh thu gộp</b>	158.984.264.019	77.362.191.787
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	25.910.964.953	41.944.334.835
<i>Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng</i>	125.557.603.637	29.673.040.975
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	7.515.695.429	5.744.815.977
<b>Trừ</b>		
Hàng bán bị trả lại (BĐS)	(22.595.957.131 )	(7.766.242.755)
Hàng bán bị trả lại (dịch vụ)		
Giảm giá hàng bán (dịch vụ)	(93.433.831)	
Thuế tiêu thụ đặc biệt		
<b>Doanh thu thuần</b>	136.294.873.057	69.595.949.032
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán bất động sản</i>	3.221.573.991	34.178.092.080
<i>Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng</i>	125.557.603.637	29.673.040.975
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	7.515.695.429	5.744.815.977



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2017

25, **DOANH THU** (tiếp theo)

25,2 **Doanh thu hoạt động tài chính**

Đvt VNĐ

	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
Lãi cho các công ty vay	1.462.588.112	1.020.601.195
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.589.916	94.261.746
Cổ tức, lợi nhuận được chia	34.177.788	8.459.169.371
Lãi trả chậm mua căn hộ	12.753.600	8.880.900
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.513.109.416</b>	<b>9.582.913.212</b>

26, **GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

Đvt VNĐ

	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
Giá vốn từ các hợp đồng xây dựng	120.208.491.630	28.750.028.188
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.600.322.064	6.465.748.529
Giá vốn bất động sản	3.828.642.471	33.331.935.057
<b>Tổng cộng</b>	<b>131.637.456.165</b>	<b>68.547.711.774</b>

27, **CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

Đvt VNĐ

	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
Lãi vay	15.972.610.596	16.670.833.986
Chi phí chuyển nhượng vốn		
Lỗ kinh doanh chứng khoán		
Các khoản khác		
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.972.610.596</b>	<b>16.670.833.986</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2017

**28, CÁC KHOẢN THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Đvt VNĐ Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
<b>Thu nhập khác</b>	<b>530.694.322</b>	<b>2.073.239.991</b>
Tiền thu thanh lý tài sản cố định		80.000.000
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường	235.000.000	1.791.644.979
Thu tiền điện, nước		201.595.012
Các khoản khác	295.694.322	80.000.000
<b>Chi phí khác</b>	<b>(127.349.971)</b>	<b>(2.849.404.757)</b>
Chi phạt vi phạm hợp đồng, thuế, BH		(729.321.868)
Chi phí điện, nước		(1.791.644.979)
Thanh lý TSCĐ, TSBĐS		
Các khoản khác	(127.349.971)	(328.437.910)
<b>(Lỗ), lãi khác</b>	<b>403.344.351</b>	<b>(776.164.766)</b>

**29, THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") bằng 20% trên lợi nhuận chịu thuế,

Báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế, Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính Tổng hợp giữa niên độ của Công ty có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế,

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại, Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế cho các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế, Thuế thu nhập hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán,

Chi phí thuế TNDN trong năm được tính như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2017

Đvt VNĐ

	Từ 01/01/2017 đến 31/03/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/03/2016
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(12.261.669.562)</b>	<b>(9.544.782.408)</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận trước thuế</b>		
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Thu nhập cổ tức		
Chi phí khác không được khấu trừ	395.313.913	926.070.978
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập cổ tức	(34.177.788)	(8.459.169.371)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>(11.900.533.437)</b>	<b>(17.077.880.801)</b>
Lỗ các năm trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính</b>	<b>(11.900.533.437)</b>	<b>(17.077.880.801)</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>		
Thuế TNDN điều chỉnh giảm		
<b>Thuế TNDN ước tính trong kỳ</b>		
Thuế TNDN phải trả (trả thừa) đầu kỳ	(10.539.518)	(10.539.518)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ		
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>(10.539.518)</b>	<b>(10.539.518)</b>

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản trái phiếu, vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty, Công ty có các tài sản tài chính như các khoản cho vay, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty, Công ty cũng nắm giữ các khoản đầu tư sẵn sàng để bán, Ngoài ra, Công ty phát hành trái phiếu thường nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các dự án đầu tư,

Công ty có thể gặp phải các rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản,

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty, Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí, rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro, Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro,

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng thống nhất các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường, Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro bất động sản và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2017

giá cổ phần, Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán,

*Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường, Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, trái phiếu, các khoản vay của Công ty,

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình,

*Rủi ro ngoại tệ*

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỉ giá hối đoái, Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty,

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư, Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư, Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu, Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể,

*Rủi ro về bất động sản*

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: Chi phí của các dự án bất động sản có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch và triển khai thi công, Công ty thuê các chuyên gia tư vấn về các yêu cầu lập kế hoạch và biện pháp thi công cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch và triển khai dự án; Rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua,

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng bán hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính, Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác,

*Phải thu khách hàng*

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được, Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo, Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng và có nhân viên kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng, Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định,

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam, Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty, Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4, Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Quý I năm 2017

*Cho vay*

Công ty chủ yếu cho các công ty con trong hệ thống vay, Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản cho vay này là thấp,

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn, Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau,

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt, các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>31 tháng 03 năm 2017</b>			
Các khoản vay và nợ	369.451.399.187	214.778.206.842	584.229.606.029
Phải trả người bán	183.488.018.247	-	183.488.018.247
Chi phí phải trả	20.808.603.655		20.808.603.655
Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.950.810.621		37.950.810.621
	<b>611.698.831.710</b>	<b>214.778.206.842</b>	<b>826.477.038.552</b>
<b>31 tháng 12 năm 2016</b>			
Các khoản vay và nợ	355.340.302.267	218.643.676.842	573.983.979.109
Phải trả người bán	131.167.209.286		131.167.209.286
Chi phí phải trả	22.773.470.827		22.773.470.827
Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.834.152.758		36.834.152.758
	<b>546.115.135.138</b>	<b>218.643.676.842</b>	<b>764.758.811.980</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 Quý I năm 2017

**31, GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Giao dịch trọng yếu đối với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Công ty con	Doanh thu cho thuê dịch vụ	
		Giá trị xây dựng công trình	123.051.425.220
		Lợi nhuận năm chuyển về TTP Corp	
		Lãi đi vay	1.571.590.278
Công ty CP SX TM DV Toàn Thành Tâm	Công ty con	Lợi nhuận năm chuyển về TTP Corp	
		Lãi cho vay	345.830.559
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Công ty con	Doanh thu cho thuê	210.000.000
		Doanh thu dịch vụ	381.251.320

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày 31 tháng 03 năm 2017 như sau:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Quan hệ</i>	<i>Giao dịch</i>	<i>Số tiền</i>
<i>Đvt VNĐ</i>			
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>			
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật XD Toàn Thịnh Phát	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	158.927.991
<b><i>Phải thu</i></b>			
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	Công ty con	Lợi nhuận năm 2015	292.848.772
		Cung cấp dịch vụ	11.594.000
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Công ty con	Mượn tạm	3.000.000
Công ty CP SX TM DV Toàn Thành Tâm	Công ty con	Tiền vay	14.035.000.000
		Lãi vay	3.552.571.413
<b><i>Phải trả người bán</i></b>			
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật XD Toàn Thịnh Phát	Công ty con	Xây dựng	107.073.793.718



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
Quý I năm 2017

**32, SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một vài số liệu tương ứng trong các thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp của năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với hình thức trình bày của các báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của kỳ kế toán này

**33, CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này,



Bà Trần Thị Thủy  
Người lập



Bà Trần Thị Nỉ  
Kế toán trưởng



Ông Võ Thanh Lâm  
Phó Tổng Giám đốc TT

Ngày 21 tháng 04 năm 2017

