



TOÀN THỊNH PHÁT

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Ngày 30 tháng 9 năm 2017



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh các báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 39

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đvt: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ Tại ngày 30/09/2017	Số đầu năm Tại ngày 31/12/2016
TÀI SẢN				
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	100		858,375,696,994	947,676,245,952
I - Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	31,460,802,468	16,379,057,643
1. Tiền	111		8,460,802,468	13,379,057,643
2. Các khoản tương đương tiền	112		23,000,000,000	3,000,000,000
II - Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22,800,006,000	12,000,000,000
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	6	22,800,006,000	12,000,000,000
III - Các khoản phải thu ngắn hạn	130		421,742,670,370	495,112,945,494
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	183,894,614,675	324,465,454,299
2. Trả trước cho người bán	132		45,407,316,830	34,032,405,363
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng XD	134		-	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8a	99,563,961,467	47,083,961,467
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	9a	105,361,490,300	98,329,877,346
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi(*)	137		(12,780,785,341)	(8,798,752,981)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		296,072,439	
IV - Hàng tồn kho	140		372,097,769,082	414,941,000,099
1. Hàng tồn kho	141	10	372,097,769,082	415,629,934,043
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho(*)	149		-	(688,933,944)
V - Tài sản ngắn hạn khác	150		10,274,449,074	9,243,242,716
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2,308,420,043	1,752,521,664
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7,955,489,513	7,480,181,534
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		-	
B. Tài sản dài hạn (200=210+220+230+240+250+260+269)	200		795,240,443,787	868,111,243,713
I - Các khoản phải thu dài hạn	210		7,052,796,944	61,108,394,586
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Ngày 30 tháng 9 năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ Tại ngày 30/09/2017	Số đầu năm Tại ngày 31/12/2016
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8b	-	
6. Phải thu dài hạn khác	216	9b	7,052,796,944	61,108,394,586
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	
II - Tài sản cố định	220		270,823,654,074	268,071,501,828
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	189,579,684,319	183,377,778,473
- Nguyên giá	222		240,695,515,684	228,789,280,577
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(51,115,831,365)	(45,411,502,104)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	44,624,968,775	48,364,706,420
- Nguyên giá	225		58,786,542,514	58,786,542,514
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		(14,161,573,739)	(10,421,836,094)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	36,619,000,980	36,329,016,935
- Nguyên giá	228		40,135,180,500	39,706,195,999
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(3,516,179,520)	(3,377,179,064)
III - Bất động sản đầu tư	230	14	189,142,849,161	194,293,755,658
- Nguyên giá	231		209,055,366,276	209,098,131,747
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	232		(19,912,517,115)	(14,804,376,089)
IV - Tài sản dài hạn dở dang	240		79,458,616,656	67,542,852,888
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	79,458,616,656	67,542,852,888
V - Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		202,481,076,736	188,385,151,256
1. Đầu tư vào công ty con	251	16.1	-	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	16.2	78,398,740,736	145,782,815,256
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	120,082,336,000	42,602,336,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn(*)	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		4,000,000,000	
VI. Tài sản dài hạn khác	260		46,281,450,216	88,709,587,497
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		34,369,002,911	30,575,569,817
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4,825,074,596	5,159,851,609
3. Thiết bị phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	
5. Lợi thế thương mại	269		7,087,372,709	52,974,166,071
TỔNG TÀI SẢN	270		1,653,616,140,781	1,815,787,489,665
NGUỒN VỐN				

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 30 tháng 9 năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ Tại ngày 30/09/2017	Số đầu năm Tại ngày 31/12/2016
A. Nợ phải trả (300=310+330)	300		1,365,709,291,893	1,374,388,253,847
I - Nợ ngắn hạn	310		1,069,192,851,093	948,399,478,766
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		172,676,917,372	252,253,613,993
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		171,463,875,663	104,496,116,475
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	19	19,450,314,636	21,598,601,151
4. Phải trả người lao động	314		8,252,407,216	9,101,469,062
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	90,236,755,605	69,531,713,571
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		136,181,821	177,013,691
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	21a	54,553,562,839	39,515,970,838
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	550,662,514,344	449,670,798,516
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3,495,454,468	3,302,708,992
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	22	(1,735,132,871)	(1,248,527,523)
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	
II - Nợ dài hạn	330		296,516,440,800	425,988,775,081
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		62,321,223,334	129,105,577,833
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	
7. Phải trả dài hạn khác	337	21b	6,609,736,065	7,026,296,193
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	227,585,481,401	289,856,901,055
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	
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. Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	400		287,906,848,888	441,399,235,818
I - Vốn chủ sở hữu	410	24	287,906,848,888	441,399,235,818
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		416,581,050,000	416,581,050,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		-	
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Ngày 30 tháng 9 năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ Tại ngày 30/09/2017	Số đầu năm Tại ngày 31/12/2016
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7,739,072,000	7,739,072,000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(137,979,084,414)	9,978,568,215
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9,978,568,215	9,081,671,596
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(147,957,652,628)	896,896,619
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
13. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1,565,811,302	7,100,545,603
II - Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	
1. Nguồn kinh phí	431		-	
2. Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	432			
TỔNG NGUỒN VỐN	440		6,653,616,140,781	1,815,787,489,665



Trần Thị Ni
 Người lập



Huỳnh Thị Nga
 Kế toán Trưởng



Ông Võ Thanh Lâm
 P, Tổng Giám đốc thường trực

Ngày 20 tháng 10 năm 2017

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

B03-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2017

Đơn VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	293,862,673,784	310,381,434,362	747,450,158,651	733,719,532,693
2, Các khoản giảm trừ	02		449,390,176	19,530,354,999	1,173,843,360	231,340,704
3, Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		294,312,063,960	329,911,789,361	746,276,315,291	733,488,191,989
4, Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	274,218,549,118	299,918,307,891	681,330,282,877	659,332,456,124
5, Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		20,093,514,842	29,993,481,470	64,946,032,414	74,155,735,865
6, Doanh thu hoạt động tài chính	21		(35,333,262,411)	38,203,476,444	(30,174,124,239)	39,696,441,405
7, Chi phí hoạt động tài chính	22	27	22,840,514,353	23,938,494,896	64,112,502,299	62,158,572,894
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		22,373,972,279	22,830,065,061	63,632,576,166	60,450,143,059
8, Lợi nhuận từ công ty liên kết	24		(702,963,927)	(849,316,822)	(21,000,000,000)	(450,660,213)
9, Chi phí bán hàng	25		4,024,829,491	8,204,985,309	10,659,161,646	14,818,700,817
10, Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		57,678,261,530	14,349,538,072	93,128,930,414	37,178,949,574
11, Lãi/Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22+24-25-26)	30		(100,486,316,870)	20,854,622,815	(154,128,686,184)	(754,706,228)
12, Thu nhập khác	31	28	4,917,688,339	19,086,310,988	7,363,893,524	25,055,286,195
13, Chi phí khác	32	28	3,149,840,116	19,015,527,616	4,422,259,966	24,346,224,613
14, Lãi/ Lỗ khác (40=31-32)	40		1,767,848,223	70,783,372	2,941,633,558	709,061,582
15, Lãi /lỗ kế toán trước thuế	50		(98,718,468,647)	20,925,406,187	(151,187,052,626)	(45,644,646)
16, Thuế TNDN hiện hành	51	29,1	238,668,421	366,958,841	1,970,557,291	2,208,371,235
17, Thuế TNDN hoãn lại	52	29,2	22,398,070	193,646,475	334,777,013	828,435,152
18, Lãi/Lỗ thuần sau thuế (60=50-51-52)	60		(98,979,535,138)	20,364,800,871	(153,492,386,930)	(3,082,451,033)
<i>Phân chia cho</i>						
18,1 Cổ đông không kiểm soát			(2,412,142,302)	(1,579,871,547)	(5,534,734,301)	(1,955,495,318)
18,2 Cổ đông công ty mẹ			(96,567,392,836)	21,944,672,418	(147,937,652,629)	(1,126,955,715)

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

B03-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2017

19, Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	70	(2,318)	806	(3,552)	(27)
----------------------------------	----	---------	-----	---------	------

Đơn VNĐ



Trần Thị Ni
Người lập

Ngày 20 tháng 10 năm 2017



Huỳnh Thị Nga
Kế toán Trưởng



Ông Võ Thanh Lâm
P. Tổng Giám đốc thường trực

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2017

Đơn vị VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2017 đến 30/09/2017	Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		(151,187,052,626)	(45,644,646)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02		17,697,992,352	25,378,957,514
Các khoản dự phòng	03		3,485,843,892	(14,125,553,450)
Lãi chênh lệch tỉ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		29,082,300,777	(36,327,885,907)
Chi phí lãi vay	06		63,632,576,166	60,450,143,059
Lãi/Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(37,288,339,439)	35,330,016,570
Tăng /giảm các khoản phải thu	09		175,783,309,440	74,253,376,535
Tăng /giảm hàng tồn kho và chi phí cho các dự án bất động sản đang xây dựng	10		43,532,164,961	9,921,026,250
Tăng/giảm các khoản phải trả	11		(38,927,896,272)	236,976,327,094
Tăng/Giảm các khoản chi phí trả trước	12		42,269,761,118	(81,456,917,983)
Lãi tiền vay đã trả	13		(73,735,758,105)	(69,612,956,790)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(44,877,336)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(486,605,348)	(1,734,144,941)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		111,101,759,019	203,676,726,735
II, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(27,115,082,837)	(135,468,725,642)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22		281,818,182	16,415,500,166
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	23		(52,480,000,000)	-
Tiền chi để đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(92,280,006,000)	(167,430,306,039)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		71,384,074,520	151,727,434,800
Tiền thu lãi cho vay, cổ phần, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		(33,781,163,363)	75,334,920,202
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(133,990,359,498)	(59,421,176,513)
III, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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	32			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		959,143,267,773	472,483,365,460
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(915,094,048,250)	(604,163,385,692)
Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		(6,078,874,219)	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Quý III năm 2017

Tiền trả cho cổ đông không kiểm soát	36		-	6,283,198,709
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		37,970,345,304	(125,396,821,523)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		15,081,744,825	18,858,728,699
Tiền đầu năm	60		16,379,057,643	8,413,298,898
Ảnh hưởng của thay đổi tỉ giá quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền cuối năm	70		31,460,802,468	27,272,027,597



Trần Thị Ni
 Người lập



Huỳnh Thị Nga
 Kế toán Trưởng



Ông Võ Thanh Lâm
 P.Tổng Giám đốc thường trực

Ngày 20 tháng 10 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2017

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận Đăng ký

Kinh doanh số

0302602811

ngày 28 tháng 4 năm 2003

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302602811 ngày 29 tháng 7 năm 2015. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và các Giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp.

Hội đồng Quản trị

Huỳnh Phú Kiệt
Phạm Điền Trung

Chủ tịch
Thành viên
(từ ngày 25 tháng 4 năm 2016)
Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2017)
Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Đình Công Tuấn
Nguyễn Văn Triển

Đào Nguyễn Tuyết Lan

Thành viên

Ban Giám đốc

Võ Thanh Lâm

Phó Tổng Giám đốc thường trực
(từ ngày 14 tháng 3 năm 2016)

Ban Kiểm soát

Lâm Minh Châu

Trưởng Ban
(từ ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Lê Huỳnh Minh Dũng

Thành viên
(từ ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Lê Quốc Nam

Thành viên

Trụ sở đăng ký

Tầng 20, Tòa nhà Pegasus Plaza,
Số 53-55 Đường Võ Thị Sáu
Phường Quyết Thắng
Thành phố Biên Hòa
Tỉnh Đồng Nai

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017, Công ty có 5 công ty con và 3 công ty liên kết (ngày 31 tháng 12 năm 2016 có 5 công ty con và 3 công ty liên kết) được trình bày tại Thuyết minh số 16 của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ,

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản, cho thuê văn phòng, xây dựng, kiến trúc, thiết kế và dịch vụ giải trí

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được trình bày bằng ngân đồng Việt Nam (“Đvt VNĐ”) phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 –

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2017

Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do 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 30 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);
- ▶ 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);

2.1. Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)

- ▶ Thông tư 202/2014/TT-BCT ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 được đăng ký của Công ty là Nhật ký Chung,

2.3. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12,

2.4. Đơn vị tiền tệ kế toán

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

2.5. Hợp nhất báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 3 năm 2017. Các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con đã được lập cho cùng kỳ kế toán với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nằm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ,

Các công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2017

ty không còn nắm quyền kiểm soát các công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát,

3. CÁC CHÍNH SÁCH KÊ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm, 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 hợp nhất 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 của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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 xây dựng, công cụ dụng cụ, 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.

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 cho 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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2017

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh,

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

3,6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế,

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh,

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 ước tính,

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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:

Nhà cửa và vật kiến trúc	25 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	7 - 13 năm
Phương tiện vận chuyển	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	45 năm
Phần mềm vi tính	3 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2017

3,9 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 này.

3,10 Thuê tài sản

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 khoản 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 hợp nhất, phân bổ theo phương pháp đường thẳng cho khoảng thời gian thuê.

3,11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

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 theo như 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.

3,12 Chi phí trả trước

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

3,13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá gốc từ việc hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con được mua, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2017

Trong trường hợp Công ty mua lợi ích từ cổ đông thiểu số của công ty con, chênh lệch giữa giá mua và giá trị ghi sổ tương ứng với lợi ích của cổ đông thiểu số được ghi nhận là lợi thế thương mại trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ,

Trong trường hợp mua công ty con mà công ty con này không phải là doanh nghiệp kinh doanh thì giao dịch được xem là mua tài sản và khi đó những tài sản mua và các khoản nợ phải trả gánh chịu được xác định cụ thể và ghi nhận, Giá mua sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả được xác định cụ thể trên cơ sở giá trị hợp lý tại ngày mua. Các nghiệp vụ và giao dịch này không làm phát sinh lợi thế thương mại,

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị sổ sách được áp dụng như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất được phản ánh theo giá trị ghi sổ;
- Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ việc hợp nhất;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh kết quả hoạt động của các doanh nghiệp hợp nhất cho kỳ kế toán, bất kể thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất; và
- Các số liệu so sánh được trình bày như thể các doanh nghiệp đã được hợp nhất trước đây.

3.14 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết của Công ty được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư,

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua,

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức trước khi mua nhận được từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết,

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết,

Trong kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vào ngày 31 tháng 3 năm 2017, Công ty không hợp nhất phần lợi ích của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh cùng kỳ của các công ty liên kết do các công ty này đang trong giai đoạn đầu tư nên kết quả kinh doanh ảnh hưởng không trọng yếu,

3.15 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,

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2017

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ,

3,16 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,

3,17 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 hợp nhất giữa niên độ,

3,18 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty trước khi trích lập quỹ khen thưởng và phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ kế toán,

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông,

3,19 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("VAS10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong (các) năm trước,

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) 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 giá bình quân liên ngân hàng 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ,

3,20 Phân phối lợi nhuận thuần

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

► 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, Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty,

► Quỹ khen thưởng và phúc lợi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2017

Quý 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. Quý 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.

3.21 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,

Thu nhập chuyển nhượng cổ phần

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2017

Thu nhập chuyển nhượng cổ phần được ghi nhận khi các thủ tục chuyển nhượng cổ phần đã hoàn tất và các bên tham gia đã hoàn tất các nghĩa vụ theo thỏa thuận của hợp đồng.

3.22 Thuế*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp của năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20% (không bao gồm ưu đãi thuế)

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 lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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 kỳ 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và không có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 được 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 trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2017

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 khi 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 Công ty 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 nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả từng kỳ trong tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐO
Quý III năm 2017

4. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Đơn VND

Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

	Kinh doanh bất động sản	Xây dựng	Khác	Loại trừ/Hoàn nhập	Hợp nhất
Tổng doanh thu của bộ phận	361,779,910,750	530,101,711,505	79,925,627,304	(225,530,934,268)	746,276,315,291
Giá vốn hàng bán	347,232,273,291	494,293,626,864	66,059,659,810	(226,255,277,088)	681,330,282,877
Kết quả kinh doanh của bộ phận	14,547,637,459	35,808,084,641	13,865,967,494	724,342,820	64,946,032,414
Chi phí không phân bổ					198,074,718,598
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh					(133,128,686,184)
Thu nhập khác					7,363,893,524
Chi phí khác					(4,422,259,966)
Chia lãi/lỗ từ công ty liên kết					(21,000,000,000)
Chi phí thuế thu nhập					(2,305,334,304)
Lãi /lỗ thuần sau thuế					(153,492,386,930)

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2017

Tài sản	Kinh doanh bất động sản	Xây dựng	Khác	Hợp nhất
Tài sản của bộ phận	1,147,838,322,397	563,577,721,741	241,296,621,966	1,952,712,666,104
Khoản đầu tư vào công ty liên kết	78,398,740,736	-	-	78,398,740,736
Tài sản loại trừ				(377,495,266,059)
Tổng tài sản				1,653,616,140,781
Nợ phải trả				
Nợ phải trả của bộ phận	909,720,022,426	442,758,982,468	217,360,258,755	1,569,839,263,649
Các khoản nợ loại trừ				(204,129,971,756)
Tổng nợ phải trả				1,365,709,291,893

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2017

5, TIỀN

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt	227,471,377	226,632,246
Tiền gửi ngân hàng	8,233,331,091	13,152,425,397
Các khoản tương đương tiền	23,000,000,000	3,000,000,000
TỔNG CỘNG	31,460,802,468	16,379,057,643

6, CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	22,800,006,000	12,000,000,000
TỔNG CỘNG	22,800,006,000	12,000,000,000

7, CÁC KHOẢN PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN-DÀI HẠN

a. Phải thu của khách hàng

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu từ chuyển nhượng CP	25,036,931,500	116,536,931,500
Phải thu từ chuyển nhượng BĐS	46,984,899,797	58,296,758,995
Phải thu từ hợp đồng xây dựng	104,976,555,345	141,124,827,053
Phải thu từ thương mại dịch vụ	6,896,228,033	8,506,936,751
Các khoản khác		
TỔNG CỘNG	183,894,614,675	324,465,454,299

b. Phải thu theo kỳ thanh toán

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ngắn hạn	183,894,614,675	324,465,454,299
Dài hạn	-	-
TỔNG CỘNG	183,894,614,675	324,465,454,299

8, PHẢI THU VỀ CHO VAY

a. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Trường Cao Đẳng Kinh tế Kỹ thuật TPHCM	10,597,132,611	15,597,132,611
Cho Cty TNHH DV GT Thịnh Thiên Mã vay	33,316,828,856	31,486,828,856
Cho Cty CP đầu tư Thành Thành Công	15,000,000,000	-
Cho Cty May Tiến Phát vay	40,500,000,000	-
Cho Cty Minh vay	150,000,000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2017

Cho cá nhân khác vay		
TỔNG CỘNG	99,563,961,467	47,083,961,467
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
...	-	-
TỔNG CỘNG		-

9, PHẢI THU KHÁC

a. Các khoản phải thu ngắn hạn khác		<i>Đvt VND</i>
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền tạm ứng cho nhân viên	63,379,788,773	60,823,822,835
Phải thu từ lãi cho vay	3,784,223,941	1,102,739,257
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	28,777,000,000	28,777,000,000
Ký quỹ ngắn hạn	5,045,088,702	5,885,122,222
Cổ tức	351,699,772	354,264,889
Khác	4,023,689,112	1,386,928,143
TỔNG CỘNG	105,361,490,300	98,329,877,346

b. Các khoản phải thu dài hạn khác		<i>Đvt VND</i>
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Bảo lãnh thực hiện hợp đồng	-	53,530,216,667
Ký quỹ dài hạn	7,052,796,944	3,785,473,550
Khác		3,792,704,369
TỔNG CỘNG	7,052,796,944	61,108,394,586

10, HÀNG TỒN KHO

		<i>Đvt VND</i>
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Thành phẩm	41,687,792,021	75,004,102,965
Hàng hóa	102,690,520	116,275,841
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	310,460,405,741	315,757,773,726
Vật liệu xây dựng	4,824,028,978	7,766,462,226
Công cụ và dụng cụ	15,022,851,830	16,985,319,285
TỔNG CỘNG	372,097,769,082	415,629,934,043

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

B09-DN/HN

II. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị VNĐ

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận chuyển</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Vườn cây lâu năm</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá							
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	156,602,319,273	35,978,243,360	29,032,145,760	2,697,259,797	-	4,479,312,387	228,789,280,577
Tăng trong năm	9,261,427,893	548,827,814	4,818,278,861	141,800,000	-	-	14,770,334,568
Giảm trong năm	(1,136,913,434)	-	(1,727,186,027)	-	-	-	(2,864,099,461)
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	164,726,833,732	36,527,071,174	32,123,238,594	2,839,059,797	-	4,479,312,387	240,695,515,684
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	(18,997,416,074)	(9,823,784,999)	(12,552,768,568)	(1,928,294,164)	-	(2,109,238,299)	(45,411,502,104)
Tăng trong năm	(4,314,128,995)	(1,290,090,351)	(2,651,352,686)	(178,151,159)	-	(277,390,035)	(8,711,113,226)
Giảm trong năm	56,365,789	-	1,990,317,570	-	-	960,100,606	3,006,783,965
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	(23,255,179,280)	(11,113,875,350)	(13,213,803,684)	(2,106,445,323)	-	(1,426,527,728)	(51,115,831,365)
Giá trị còn lại							
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	137,604,903,199	26,154,458,361	16,479,377,192	768,965,633	-	2,370,074,088	183,377,778,473
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	141,471,654,452	25,413,195,824	18,909,434,910	732,614,474	-	3,052,784,659	189,579,684,319

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

B09-DN/HN

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

Đơn vị VND

	<i>Nhà cửa và kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận chuyển</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	43,124,550,590	13,075,045,456	2,586,946,468	58,786,542,514
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	-	43,124,550,590	13,075,045,456	2,586,946,468	58,786,542,514
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	(7,436,286,575)	(2,393,576,870)	(591,972,649)	(10,421,836,094)
Tăng trong năm	-	(2,516,582,996)	(980,628,408)	(242,526,240)	(3,739,737,644)
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	-	(9,952,869,571)	(3,374,205,278)	(834,498,890)	(14,161,573,739)
Giá trị còn lại					
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	35,688,264,015	10,681,468,586	1,994,973,818	48,364,706,419
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	-	33,171,681,019	9,700,840,178	1,752,447,578	44,624,968,775

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

B09-DN/HN

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

ĐVT VNĐ

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vị tính	Tổng cộng
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	36,300,439,009	3,405,756,990	39,706,195,999
Tăng trong năm	-	428,984,501	-
Giảm trong năm			
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	36,300,439,010	3,834,741,490	40,135,180,500
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	(1,438,378,973)	(1,938,800,091)	(3,377,179,064)
Tăng trong năm	-	(139,000,456)	(139,000,456)
Giảm trong năm			
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	(1,438,378,973)	(2,077,800,547)	(3,516,179,520)
Giá trị còn lại			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	34,862,060,036	1,466,956,899	36,329,016,935
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	34,862,060,037	1,756,940,943	36,619,000,980

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

B09-DN/HN

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị VND

	Nguyên giá	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	26,027,122,997	183,071,008,750	209,098,131,747
Tăng trong năm	-	(42,765,471)	(42,765,471)
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	26,027,122,997	183,028,243,279	209,055,366,276
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	-	(14,804,376,089)	(14,804,376,089)
Tăng trong năm	-	(5,108,141,026)	(5,108,141,026)
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	-	(19,912,517,115)	(19,912,517,115)
Giá trị còn lại			
Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	26,027,122,997	168,266,632,661	194,293,755,658
Số dư ngày 30 tháng 09 năm 2017	26,027,122,997	163,115,726,164	189,142,849,161

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Nhà máy gạch	65,298,877,349	67,542,852,888
Xây nhà xưởng	14,056,665,916	-
Xây dựng dầm cầu trục	103,073,391	-
TỔNG CỘNG	79,458,616,656	67,542,852,888

16. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

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

B09-DN/HN

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

16.1. Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết về các công ty con mà công ty có quyền kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 như sau:

Tên công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Số dư ngày 30 tháng 09 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 Cổ Phần Kết cấu thép Toàn Thịnh Phát	Xây dựng	Đang hoạt động	68%	4,050,000,000	60%	3,600,000,000
Công ty Cổ phần SX TM DV Toàn Thành Tâm	Sản xuất Thương mại dịch vụ	Đang hoạt động	60,56%	54,824,999,999	60,56%	54,824,999,999
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã		Đang hoạt động	100%	35,000,000,000	100%	35,000,000,000
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	Kiến trúc, thiết kế	Đang hoạt động	92,5%	1,850,000,000	92,5%	1,850,000,000
Tổng cộng				213,599,999,999		213,149,999,999

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

B09-DN/HN

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

16.2. Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết về các công ty liên kết mà công ty có ảnh hưởng đáng kể trực tiếp hoặc gián tiếp tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 như sau:

Tên công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Số lượng	Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2017		Số dư ngày 31 tháng 12 năm 2016	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)
Công ty cổ phần Toàn Việt	Đầu tư dự án	1,900,000	40,04	26,000,000,000	40,04	47,000,000,000
Công ty cổ phần bao bì Bình Tây	Đầu tư dự án	-	-	-	31,00	96,384,074,520
Công ty cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	TM-DV	239,874	39,60	2,398,740,736	39,60	2,398,740,736
Cy CP TM DV SX Toàn Thành Tâm	TM-DV-SX	-	-	-	-	-
Cy CP May Tiến Phát	Bất động sản	-	-	-	-	-
Cy CP Giáo Dục Toàn Thịnh Phát	Giáo Dục	5,000,000	14	50,000,000,000	-	-
Tổng cộng				78,398,740,736		145,782,815,256

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

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

17. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Cty TNHH 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
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc	592,336,000	592,336,000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	39,780,000,000	39,780,000,000
Công ty cổ phần thủy điện Trường Phú	77,480,000,000	
TỔNG CỘNG	<u>120,082,336,000</u>	<u>42,602,336,000</u>

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Vay ngắn hạn ngân hàng, cá nhân, công ty	437,302,073,571	320,533,027,792
Nợ vay dài hạn đến hạn trả (thuyết minh số 23)	113,360,440,773	129,137,770,724
TỔNG CỘNG	<u>550,662,514,344</u>	<u>449,670,798,516</u>

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/09/2017	31/12/2016
• Vay Sacombank HD 97 tỷ	VND	10%	54,720,718,509	75,982,815,984
• Vay Sacombank HD 34 tỷ	VND	10%	9,124,786,029	9,753,816,113
• Vay BIDV (thấu chi)	VND	8%	3,900,000,000	3,836,786,288
• Vay BIDV (thấu chi-HĐ 001/2016/HĐTC 3106881349, HM: 3.900-CN Thủ Đức - TTPcons vay)	VND	7.25%	3,894,136,111	3,813,589,320
• Vay BIDV (thấu chi-HĐ 01/2016/6881349, HM 2.970)	VND	7%	-	2,958,703,852
• Vay Ngân hàng TMCP Quốc Dân	VND	7,5%	-	2,632,590,736
• Vay ACB (TTT vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh gạch)	VND	8,5%	6,000,000,000	6,000,000,000

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

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

Quý III năm 2017

• Vay ACB (TTP cons vay)	VND	8,5%	30,000,000,000	-
• Vay Ngân hàng Tiên Phong	VND	7,8-8,9%	55,654,307,166	47,268,960,292
• Vay Ngân hàng OCB CN Tân Bình (TTPcons vay)	VND	7,8-8,9%	38,009,573,746	16,949,119,690
• Vay Ngân hàng OCB CN Tân Bình (KCT TTP vay)	VND	7,8-8,9%	1,689,158,286	-
• Vay Viettinbank CN 1 TPHCM	VND	7,8-8,9%	2,609,928,340	18,905,847,250
• Vay NHTM CP Quân Đội-CN Bắc Sài Gòn	VND	8%	17,211,317,781	-
• Vay NHTMCP Phát Triển (HDBank)-CN Nguyễn Đình Chiểu	VND	9%	2,108,714,000	-
• Vay NHTMCP Phát Triển (HDBank)-CN Phú Nhuận (thấu chi)	VND	9%	10,427,203,968	-
• Vay NHTMCP Phát Triển (HDBank)-CN Phú Nhuận	VND	9%	24,901,310,000	-
• Vay Cty May Tiến Phát	VND	8%	-	38,200,000,000
• Vay Cty Thuận Thiên	VND	9,5%	-	4,000,000,000
• Vay Cty Thành Thành Công	VND	10%	132,738,088,888	55,498,376,384
• Vay Cty Sacomreal	VND	10 %	6,525,694,445	6,525,694,445
• Vay Cty Toàn Hải Vân	VND	11 %	14,024,865,470	9,206,727,437
• Vay các cá nhân	VND	5%-11%	23,762,270,832	19,000,000,000
TỔNG CỘNG			437,302,073,571	320,533,027,792

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	<i>Dvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,797,390,611	4,371,316,034
Thuế giá trị gia tăng	10,678,009,653	11,954,374,247
Thuế thu nhập cá nhân	3,312,555,519	3,610,552,017
Các loại thuế khác (phí cấp quyền khai thác khoáng)	1,662,358,853	1,662,358,853

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

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

Quý III năm 2017

(sàn)

TỔNG CỘNG 19,450,314,636 21,598,601,151

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí lãi vay	8,696,620,138	3,635,210,159
Chi phí thuế đất	17,952,712,437	17,952,712,437
Chi phí hoạt động, thầu phụ	54,969,621,185	39,325,989,130
Chi phí thuế đất	<u>8,617,801,845</u>	<u>8,617,801,845</u>
TỔNG CỘNG	<u>90,236,755,605</u>	<u>69,531,713,571</u>

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC

a. Phải trả, phải nộp khác ngắn hạn

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Thuế TNCN trả hộ	3,015,194,150	3,117,488,538
Cổ tức phải trả	50,540,000	50,540,000
Phải trả hợp tác kinh doanh	7,493,000,000	8,017,000,000
Phải trả chi phí lãi vay	4,725,557,182	6,796,755,400
Phải trả khác (bao gồm BHXH, YT, BHTN)	6,735,221,775	4,075,136,671
Phải trả Sacombank	17,296,029,732	17,459,050,229
Ký quỹ và thẻ chấp ngắn hạn	<u>15,238,020,000</u>	<u>15,238,020,000</u>
TỔNG CỘNG	<u>54,553,562,839</u>	<u>39,515,970,838</u>

b. Phải trả, phải nộp khác dài hạn

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Ký quỹ và thẻ chấp dài hạn	6,609,736,065	7,026,296,193
TỔNG CỘNG	<u>6,609,736,065</u>	<u>7,026,296,193</u>

22. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Số dư đầu kỳ	(1,248,527,523)	(10,977,648,627)
Tăng trong kỳ		10,888,594,096
Chi phí phân bổ trong kỳ	<u>(486,605,348)</u>	<u>(1,159,472,992)</u>

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

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

Quý III năm 2017

Số dư cuối kỳ (1,735,132,871) (1,248,527,523)

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau: Đvt VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Vay dài hạn	321,246,631,503	393,216,506,889
Nợ thuê tài chính dài hạn	19,699,290,671	25,778,164,890
	<u>340,945,922,174</u>	<u>418,994,671,779</u>
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	<u>(113,360,440,773)</u>	<u>(129,137,770,724)</u>
Hoàn trả sau 12 tháng	<u>227,585,481,401</u>	<u>289,856,901,055</u>

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/09/2017 VND	31/12/2016 VND
Vay dài hạn:					
• Hợp đồng ACB 300 tỷ	VND	10,00%	2019	163,945,000,000	198,992,000,000
• Hợp đồng ACB 100 tỷ	VND	10%	2019	40,000,000,000	50,000,000,000
• Hợp đồng ACB 12,8 tỷ	VND	10%	2019	-	6,442,450,000
• ACB - đầu tư mở rộng nhà xưởng, nâng công suất nhà máy	VND	10,5%	2023	67,950,870,050	73,645,411,050
• Ngân hàng Tiên Phong (mua xe Toyota, HĐ số 59)	VND	9%	2021	661,500,000	803,250,000
• Ngân hàng Tiên Phong (cầu tháp, HĐ số 46)	VND	9%	2019	1,269,177,560	1,941,095,078
• Ngân hàng Tiên Phong (cầu tháp, HĐ số 22)	VND	9%	2019	1,375,856,040	-
• HDBank 150 tỷ	VND	11%	2018	46,044,227,853	61,392,300,761
				<u>321,246,631,503</u>	<u>393,216,506,889</u>
Nợ thuê tài chính dài hạn:					
• ACB Leasing-M&E dự án PP	VND	11%	2019	12,973,121,485	16,921,462,805
• ACB Leasing-thang cuốn	VND	11%	2019	2,091,065,562	2,676,563,916
• ACB Leasing-thiết bị Cinema	VND	9,5%	2019	4,635,103,624	6,180,138,169
				<u>19,699,290,671</u>	<u>25,778,164,890</u>

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

B09-DN/HN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tăng giảm vốn chủ sở hữu

		Đơn VNĐ					
Số dư, ngày 31 tháng 12 năm 2016	Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc nguồn vốn	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Tăng trong kỳ	416,581,050,000	7,739,072,000	-	-	9,978,568,215	7,100,545,603	441,399,235,818
Lợi nhuận thuần trong kỳ					(147,957,652,629)	(5,534,734,301)	(153,492,386,930)
Chi cổ tức							
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi,							
Hoàn nhập lỗ đã chia từ công ty liên kết do mua thêm dần tới năm quyền kiểm soát, ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận chưa phân phối							
Chi quỹ trong kỳ							
Số dư ngày 30 tháng 9 năm 2017	416,581,050,000	7,739,072,000	-	-	(137,979,084,414)	1,565,811,302	287,906,848,888

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2017

24.2 Cổ phiếu

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đầu năm	41,658,105	41,658,105
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41,658,105	41,658,105
Số lượng cổ phiếu tăng trong năm	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Cổ phiếu cuối kỳ	41,658,105	41,658,105
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41,658,105	41,658,105

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

Đơn vị VND

	<i>9 tháng</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Doanh thu gộp	747,450,158,651	733,719,532,693
Trong đó:		
Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng	610,392,950,360	585,137,527,825
Doanh thu cung cấp dịch vụ, cho thuê, bán hàng	102,372,188,610	60,502,893,147
Doanh thu bất động sản	34,685,019,681	88,079,111,721
	-	-
Các khoản giảm trừ	23,121,547,882	
Hàng bán trả lại	1,173,843,360	231,340,704
Giảm giá hàng bán	-	-
	-	-
Doanh thu thuần	746,276,315,291	733,488,191,989
Trong đó:		
Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng	610,099,516,529	585,137,527,825
Doanh thu cung cấp dịch vụ, cho thuê, bán hàng	101,491,779,081	60,271,552,443
Doanh thu bất động sản	34,685,019,681	88,079,111,721

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị VND

	<i>9 tháng</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Lãi cho các công ty vay	8,958,340,911	1,408,216,977
Lãi tiền gửi ngân hàng	38,562,726	1,099,534,241
Chuyển nhượng vốn	(38,993,843,059)	35,000,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Quý III năm 2017

Cổ tức	133,276,500	-
Lãi từ công ty liên doanh, liên kết		2,170,498,387
Các khoản khác	22,212,982	18,191,800
Tổng cộng	(30,174,124,239)	39,696,441,405

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị VND

9 tháng

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Giá vốn từ các hợp đồng xây dựng	557,748,222,887	536,154,920,957
Giá vốn dịch vụ, cho thuê, bán hàng	87,664,720,662	46,878,367,594
Giá vốn bán bất động sản	35,917,339,328	76,299,167,573
Tổng cộng	681,330,282,877	659,332,456,124

27. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị VND

9 tháng

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Lãi vay	63,544,283,129	62,158,572,894
Chi phí chuyển nhượng vốn	-	-
Các khoản khác	568,219,170	-
Tổng cộng	64,112,502,299	62,158,572,894

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị VND

9 tháng

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Thu nhập khác	7,363,893,524	25,055,286,195
Tiền thu thanh lý tài sản	281,818,182	16,415,500,166
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	535,000,000	170,000,000
Xử lý công nợ	-	113,991,502
Các khoản khác	6,547,075,342	8,355,794,527
Chi phí khác	4,422,259,966	24,346,224,613
Chi phí thanh lý TS	-	15,649,004,222
Xử lý nợ khó đòi	-	-
Chi tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	100,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

Các khoản khác (điện, nước...)	4,422,259,966	8,597,220,391
(Lỗ) Lãi khác	2,941,633,558	709,061,582

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.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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 các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế thu nhập 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 kinh doanh hợp nhất 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 trong 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.

29.1 Thuế TNDN hiện hành

	<i>Đvt VND</i>	
	<i>Ngày 1/1/2017 đến 30/9/2017</i>	<i>Ngày 1/1/2016 đến 30/09/2016</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1,970,557,291	2,208,371,235
Điều chỉnh thuế TNDN của năm trước	-	-
Thuế TNDN được giảm	-	-
Thuế TNDN ước tính trong kỳ	-	-
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	1,871,710,656	845,415,728
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	44,877,336	-
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	3,797,390,611	3,053,786,963

29.2 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động 3 tháng năm 2017 thể hiện như sau:

	<i>Đvt VND</i>
<i>Bảng cân đối kế toán</i>	
<i>hợp nhất giữa niên độ</i>	<i>Ghi nợ trong kết quả</i>
<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>hoạt động kinh doanh</i>
<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>hợp nhất giữa niên độ</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2017

Tài sản thuế TNDN hoãn lại

Các khoản lỗ tính thuế			
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	4,825,074,596	5,159,851,609	334,777,013
TỔNG CỘNG	4,825,074,596	5,159,851,609	


30. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 hợp nhất giữa niên độ này,


 Trần Thị Ni
 Người lập


 Huỳnh Thị Nga
 Kế toán trưởng



 Ông Võ Thanh Lâm
 P, Tổng Giám đốc thường trực

Ngày 20 tháng 10 năm 2017