

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2014	31/12/2013
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 120 + 130 + 140)</b>	<b>100</b>		<b>361,376,464,940</b>	<b>72,285,826,025</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>103,760,663,262</b>	<b>5,677,465,915</b>
1. Tiền	111	1	68,594,197,509	5,677,465,915
2. Các khoản tương đương tiền	112	1	35,166,465,753	
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>0</b>	<b>6,100,896,000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121			6,100,896,000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>237,087,369,914</b>	<b>60,122,812,237</b>
1. Phải thu khách hàng	131	2	85,326,367,585	23,829,229,199
2. Trả trước cho người bán	132		129,366,058,474	1,187,163,402
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu khác	138	2	22,394,943,855	35,106,419,636
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139	2		
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>0</b>	<b>45,208,182</b>
1. Hàng tồn kho	141	3		45,208,182
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>20,528,431,764</b>	<b>339,443,691</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		491,071,764	229,275,691
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154			
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		20,037,360,000	110,168,000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 +)</b>	<b>200</b>		<b>328,655,464,129</b>	<b>348,257,201,000</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>275,375,464,129</b>	<b>299,077,201,000</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6	142,405,384	16,397,385,041
- Nguyên giá	222		254,511,758	19,345,935,933
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(112,106,374)	(2,948,550,892)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227		213,298,225,000	223,202,331,000
- Nguyên giá	228	8	213,298,225,000	223,202,331,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	9	61,934,833,745	59,477,484,959
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>11</b>	<b>53,280,000,000</b>	<b>49,180,000,000</b>

1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		35,280,000,000	48,180,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		18,000,000,000	1,000,000,000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259			
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12		
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	13		
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>690,031,929,069</b>	<b>420,543,027,025</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2014	31/12/2013
1	2	3	4	5
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>83,346,135,018</b>	<b>42,012,015,221</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>43,047,013,408</b>	<b>5,945,009,219</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	14	32,187,377,778	
2. Phải trả người bán	312	15	963,434,020	685,591,514
3. Người mua trả tiền trước	313	15	23,661,000	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	8,756,157,696	4,239,527,985
5. Phải trả người lao động	315		227,948,573	339,557,010
6. Chi phí phải trả	316	17	300,000,000	
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	588,434,341	680,332,710
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>40,299,121,610</b>	<b>36,067,006,002</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332	19		
3. Phải trả dài hạn khác	333			
4. Vay và nợ dài hạn	334	20	40,299,121,610	36,067,006,002
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	13		
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338			
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>581,969,614,718</b>	<b>378,531,011,804</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>581,969,614,718</b>	<b>378,531,011,804</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		545,998,130,000	363,998,750,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(172,650,000)	
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417	21		
8. Quỹ dự phòng tài chính	418	21		
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	21		
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		36,144,134,718	14,532,261,804
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431	22		
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỘNG THIỆU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>24,716,179,333</b>	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (500 = 300 + 400+439)</b>	<b>440</b>		<b>690,031,929,069</b>	<b>420,543,027,025</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2014	31/12/2013
1	2	3	4	5
1. Tài sản thuê ngoài		24		
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công				
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược				
4. Nợ khó đòi đã xử lý				
5. Ngoại tệ các loại				
USD			44.29	44.29
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án				

(\*). Số liệu tại ngày 31/12/2013 là của công ty mẹ, do quý 3/2013 chưa phát sinh công ty con

**Người lập biểu**

(Ký, họ tên)



**Đỗ N. Tuyết Vân**

**Kế toán trưởng**

(Ký, họ tên)

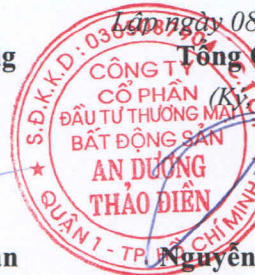


**Cao T. Bích Loan**

Lập ngày 08 tháng 11 năm 2014

**Tổng Giám đốc**

(Ký, họ tên)



**Nguyễn Nhân Bảo**

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

### Quý 03 năm 2014

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3/2014		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			từ 01/07/2014 đến 30/09/2014	từ 01/07/2013 đến 30/09/2013(**)	2014	2013(**)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25	22,756,882,446	11,778,171,701	80,361,878,921	37,248,519,302
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	VI.26	0		0	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 2)	10	VI.27	22,756,882,446	11,778,171,701	80,361,878,921	37,248,519,302
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.28	15,778,924,933	8,339,210,360	55,687,202,720	21,999,515,280
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		6,977,957,513	3,438,961,341	24,674,676,201	15,249,004,022
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.29	664,512,601	721,487,775	2,469,057,781	16,420,947,545
7. Chi phí tài chính	22	VI.30	533,151,972	2,061,198,507	1,321,852,687	18,969,204,425
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		533,151,972	2,061,198,507	1,321,852,687	6,969,204,425
8. Chi phí bán hàng	24		0		0	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,797,072,521	1,548,836,104	5,545,624,796	4,735,141,463
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		<b>5,312,245,621</b>	<b>550,414,505</b>	<b>20,276,256,499</b>	<b>7,965,605,679</b>
11. Thu nhập khác	31		11,307,476,000	6,000,000,000	17,307,476,000	18,000,040,000
12. Chi phí khác	32		6,507,476,000	4,605,600,000	9,904,106,000	11,636,282,977
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		4,800,000,000	1,394,400,000	7,403,370,000	<b>6,363,757,023</b>
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45				150,857,046	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		10,112,245,621	<b>1,944,814,505</b>	<b>27,830,483,545</b>	14,329,362,702
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.31	2,224,694,036	486,203,626	5,869,522,660	3,582,340,676
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.32				<b>10,747,022,026</b>
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		<b>7,887,551,585</b>	<b>1,458,610,879</b>	<b>21,960,960,885</b>	<b>10,747,022,027</b>
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số			<b>34,761,615</b>		<b>204,424,850</b>	
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ			<b>7,852,789,970</b>		<b>21,756,536,035</b>	
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		205	42	570	306

**Ghi chú:**

(\*) Chỉ tiêu này chỉ áp dụng đối với công ty cổ phần

(\*\*) Số liệu của công ty mẹ, do quý 3/2013 chưa phát sinh công ty con

Ngày 10 tháng 11 năm 2014

**Người lập biểu**

(Ký, họ tên)

**Đỗ Nguyễn Tuyết Vân**

**Kế toán trưởng**

(Ký, họ tên)

**Cao Thị Bích Loan**

**Tổng Giám đốc**

(Ký, họ tên)



**NGUYỄN NHÂN BẢO**

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)  
Từ ngày 01/01/2014 đến ngày 30/09/2014

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2014 đến 30/09/2014	Từ 01/01/2013 đến 30/09/2013
1	2	3		
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		50,057,093,438	60,219,729,820
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(154,337,833,049)	(14,121,566,211)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(2,335,100,253)	(1,632,396,970)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(1,099,477,688)	(6,969,204,425)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(5,623,526,499)	(2,560,428,212)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		31,472,075,395	5,845,334,353
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(30,567,742,963)	(1,144,104,312)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(112,434,511,619)</b>	<b>39,637,364,043</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(2,936,245,356)	(1,375,940,739)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		0	10,700,000,001
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(83,000,000,000)	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		37,100,896,000	24,399,104,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(47,600,000,000)	(27,200,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		70,000,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		0	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(26,435,349,356)</b>	<b>6,523,163,262</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		195,196,050,000	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32		0	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		13,971,083,416	20,753,784,381
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(9,773,964,848)	(65,067,387,332)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		0	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>199,393,168,568</b>	<b>(44,313,602,951)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>60,523,307,593</b>	<b>1,846,924,354</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>8,070,889,916</b>	<b>4,693,427,292</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>	<b>VII.34</b>	<b>68,594,197,509</b>	<b>6,540,351,646</b>

(\*) Số liệu của công ty mẹ, do quý 3/2013 chưa phát sinh công ty con

**Người lập biểu**


(Ký, họ tên)



**Đỗ N. Tuyết Vân**

**Kế toán trưởng**

(Ký, họ tên)



**Cao Thị Bích Loan**

Lập, Ngày 10 tháng 11 năm 2014

**Tổng Giám đốc**

(Ký, họ tên, đóng dấu)



**Nguyễn Nhân Bảo**

## **1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số: 0305087904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2007. Thay đổi đăng ký lần thứ 4 ngày 02 tháng 08 năm 2012 với vốn điều lệ là 350.000.000.000 đồng. Năm 2013 thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu, tăng vốn lên thành 363.998.750.000 đồng. Tháng 09/2014 tăng vốn lên 545.998.130.000 đồng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2013 là 56 người.

### **Ngành nghề kinh doanh của Công ty**

Hoạt động kinh doanh của Công ty là: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng; Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú; Vệ sinh chung nhà cửa; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Hoạt động của các cơ sở thể thao; Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác; Sửa chữa và bảo dưỡng các phương tiện vận tải; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng; Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác; Đại lý, môi giới, đấu giá; Vận tải hành khách ven biển và viễn dương; Vận tải hàng hóa, hành khách thủy nội địa; Hoạt động trực tiếp hỗ trợ cho vận tải đường thủy; Mua bán thiết bị phụ tùng, trang trí nội thất, đồ gỗ da dụng, hàng kim khí điện máy, ô tô, xe máy và phụ tùng; Kinh doanh nhà; Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí, công trình công cộng; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

### **Tổng số các công ty con: 1**

#### **Danh sách công ty con quan trọng được hợp nhất: 1**

- Tên công ty: Công Ty CP Đầu Tư và Thương Mại Ascentro
- Địa chỉ: 81-83-85 Toà nhà Fideco, đường Hàm Nghi, P Nguyễn Thái Bình, Quận 01, Tp HCM
- Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ: 51%
- Quyền biểu quyết của công ty mẹ: 51%

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN**

### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.



**Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**3. ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư số 244/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn sửa đổi, bổ sung chế độ Kế toán Doanh nghiệp.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

**Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”.

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và

#### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

##### **Tài sản cố định hữu hình và hao mòn**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 25
Máy móc và thiết bị	5 – 15

#### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

##### Tài sản cố định vô hình và hao mòn

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thỏa mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với tài sản cố định vô hình.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**Chi phí xây dựng dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các khoản chi đầu tư để hình thành tài sản cố định (chi phí mua sắm tài sản cố định, đầu tư xây dựng cơ bản) và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định còn chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính. Chi phí xây dựng cơ bản được ghi nhận theo giá gốc. Tài sản sau khi kết thúc quá trình đầu tư sẽ được trích khấu hao giống như các tài sản cố định khác, bắt đầu từ khi được bàn giao đưa vào sử dụng.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác.

**Các khoản đầu tư tài chính**

***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 phân bổ 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.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính***

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

**Các khoản chi phí trả trước dài hạn**

Các khoản chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất phục vụ sản xuất kinh doanh được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng và các quy định kế toán hiện hành.

**Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi, lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

**Ngoại tệ**

#### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này và được xử lý như sau: (i) Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản tiền, phải thu và phải trả ngắn hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm ngày kết thúc niên độ được ghi nhận trên khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc mục "Vốn chủ sở hữu" trên bảng cân đối kế toán; (ii) Chênh lệch phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản phải thu và phải trả dài hạn được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

##### **Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

##### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán

theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các Luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

(\*) Số liệu tại ngày 31/12/2013 là của số liệu đã kiểm toán công ty mẹ, do quý 3/2013 chưa phát sinh công ty con

	<u>30/09/2014</u> VND	<u>31/12/2013</u> VND
Tiền mặt	32.911.093.784	3.668.206.686
Tiền gửi ngân hàng	35.683.103.725	2.009.259.229
Tương đương tiền	35.166.465.753	
<b>Cộng</b>	<b><u><u>103.760.663.262</u></u></b>	<b><u><u>5.677.465.915</u></u></b>

**6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN**

	<u>30/09/2014</u> VND	<u>31/12/2013</u> VND
Đầu tư ngắn hạn khác		6.100.896.000
<b>Cộng</b>		<b><u><u>6.100.896.000</u></u></b>

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN**

<u>30/09/2014</u>		<u>31/12/2013</u>	
Tổng số VND	Số nợ quá hạn VND	Tổng số VND	Số nợ quá hạn VND

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)** **MẪU B 09-DN/HN**  
*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

Phải thu của khách hàng	85.326.367.585	-	23.829.229.199	-
Trả trước cho người bán	129.366.058.474	-	1.187.163.402	-
Các khoản phải thu khác	22.394.943.855	-	35.106.419.636	-
	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>237.087.369.914</b>	<b>-</b>	<b>60.122.812.237</b>	<b>-</b>
<b>8. HÀNG TỒN KHO</b>				
		<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	
		<b>VND</b>	<b>VND</b>	
Công cụ, dụng cụ			45.208.182	
<b>Cộng</b>			<b>45.208.182</b>	
<b>9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU CỦA NHÀ NƯỚC</b>				
		<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	
		<b>VND</b>	<b>VND</b>	
Thuế GTGT được khấu trừ		-	-	
<b>Cộng</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>				
		<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	
		<b>VND</b>	<b>VND</b>	
Chi phí trả trước ngắn hạn		491.071.764	229.275.691	
Tạm ứng, Ký quỹ, ký cược ngắn hạn		20.037.360.000	110.168.000	
<b>Cộng</b>		<b>20.528.431.764</b>	<b>339.443.691</b>	
<b>11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>				
	<b>Nhà cửa, vật</b>	<b>Máy móc,</b>		<b>Cộng</b>
	<b>kiến trúc</b>	<b>thiết bị,</b>		<b>VND</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>		<b>VND</b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 31/12/2013	19.091.424.175	254.511.758		19.345.935.933
<b>Tăng trong năm</b>				
Mua trong năm	-			
<b>Giảm trong năm</b>				
Bán tài sản	19.091.424.175			19.091.424.175



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

Số dư tại 30/09/2014	0	254.511.758	254.511.758
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			-
Số dư tại 31/12/2013	2.863.713.636	84.837.256	2.948.550.892
Tăng trong năm	715.928.409	27.269.118	743.197.527
Khấu hao trong năm	715.928.409	27.269.118	743.197.527
<b>Giảm trong năm</b>			
Bán tài sản	3.579.642.045		3.579.642.045
Số dư tại 30/09/2014	0	112.106.374	112.106.374
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			-
Số dư tại 31/12/2013	16.227.740.539	169.674.502	16.397.385.041
Số dư tại 30/09/2014	0	142.405.384	142.405.384

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất (VND)
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư tại 31/12/2013	223.202.331.000
Tăng trong năm	-
Giảm trong năm	9.904.106.000
Thanh lý, nhượng bán	9.904.106.000
Số dư tại 30/09/2014	213.298.225.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	-
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Số dư tại 31/12/2013	223.202.331.000
Số dư tại 30/09/2014	213.298.225.000

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	30/09/2014 VND	31/12/2013 VND
Công trình xây dựng khu chung cư cao cấp cho thuê	41.917.426.552	26.602.699.908
Công trình xây dựng các biệt thự cao cấp	14.170.031.202	28.340.062.405
Công trình xây dựng Glenwood	1.807.198.800	
Công trình xây dựng khác	4.040.177.191	4.034.722.646
<b>Cộng</b>	<b>61.934.833.745</b>	<b>59.477.484.959</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**

81-83-85 Hàm Nghi, P Nguyễn Thái Bình

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****MẪU B 09-DN/HN***Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH**

	30/09/2014 VND	31/12/2013 VND
Đầu tư vào Công ty CP đào tạo và ĐT Toàn Cầu (*)	35.280.000.000	35.280.000.000
Công Ty CP Đầu tư & TM Ascentro (**)		12.900.000.000
<b>Cộng</b>	<b>35.280.000.000</b>	<b>48.180.000.000</b>

(\*) Mua 3.528.000 cổ phần của Công ty Cổ phần đào tạo và đầu tư Toàn Cầu, giá mua 1 cổ phần bằng với mệnh giá, là 10.000 đồng/cổ phần, tổng giá trị là 35.280.000.000 đồng, chiếm 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần đào tạo và đầu tư Toàn Cầu.

(\*\*) Đầu tư vào Công ty CP Đầu Tư & TM Ascentro, theo thoả thuận ban đầu

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN KHÁC**

	30/09/2014 VND	31/12/2013 VND
Cho vay dài hạn	18.000.000.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>

**16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	30/09/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay ngắn hạn TP Bank	32.187.377.778	
<b>Cộng</b>	<b>32.187.377.778</b>	

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	30/09/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế Giá trị gia tăng	4.443.651.328	184.328.325
Thuế TNCN, khác	14.630.252	9.296.068
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.297.876.116	4.045.903.592
<b>Cộng</b>	<b>8.756.157.696</b>	<b>4.239.527.985</b>

**18. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

<b>Đối tượng</b>	<b>30/09/2014</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>Kỳ hạn</b>	<b>Lãi suất</b>	<b>Hình thức đảm bảo</b>
------------------	-------------------	-------------------	---------------	-----------------	--------------------------

Vay ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN**

81-83-85 Hàm Nghi, P Nguyễn Thái Bình

**Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất**

Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

10.457.121.610	12.438.006.002	03 năm	Theo từng giấy nhận nợ, giao động khoảng 12-13,5%/năm	Quyền sử dụng đất
----------------	----------------	--------	--	-------------------

**Vay ngân hàng thương mại cổ phần VPBank**

29.842.000.000	23.629.000.000	03-05 năm	Theo từng giấy nhận nợ, giao động khoảng 11-13 %/năm	Quyền sử dụng đất
----------------	----------------	--------------	---	-------------------

**Cộng**      40.299.121.610      36.067.006.002

(\*) Các khoản vay dài hạn dùng để đầu tư mua sắm, xây dựng nhằm hình thành nên các tài sản cố định của Công ty (bao gồm tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình) nên một phần chi phí lãi vay đang được ghi nhận vào nguyên giá của các tài sản này.

**19. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>363.998.750.000</b>	<b>14.532.261.804</b>	<b>378.531.011.804</b>
<b>Tăng trong kỳ</b>			<b>203.611.252.914</b>
- Tăng vốn	181.999.380.000	-	181.999.380.000
Lãi		21.611.872.914	21.611.872.914
<b>Giảm trong kỳ</b>	-		<b>172.650.000</b>
- Chi phí phát hành	172.650.000		172.650.000
<b>Tại ngày 30/09/2014</b>	<b>545.825.480.000</b>	<b>36.144.134.718</b>	<b>581.969.614.718</b>

**Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu tại 30/09/2014**

Cổ đông	Cơ cấu sở hữu			Trong đó		Giá trị vốn thực góp tại tại 30/09/2014 VND
	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Giá trị VND	CP phổ thông	CP ưu đãi	
Mutual Fund Elite	3.402.980	6,23	34.029.800.000	3.402.980	-	34.029.800.000
Ông Nguyễn Nhân Bảo	4.636.000	8,49	46.360.000.000	4.636.000	-	46.360.000.000
Các cổ đông khác	46.560.833	85,28	465.608.330.000	46.560.833	-	465.608.330.000
<b>Cộng</b>	<b>54.599.813</b>	<b>100</b>	<b>545.998.130.000</b>	<b>54.599.813</b>	<b>-</b>	<b>545.998.130.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

**Cổ phiếu**

	<u>30/09/2014</u>
	Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	
Cổ phiếu phổ thông	54.599.813
Cổ phiếu ưu đãi	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	
Cổ phiếu phổ thông	54.599.813
Cổ phiếu ưu đãi	-

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Quý 3/2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	22.756.882.446	43.750.701.155
<b>Cộng</b>	<b><u>22.756.882.446</u></b>	<b><u>43.750.701.155</u></b>

**21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Quý 3/2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	VND	VND
Giá vốn của hàng bán, dịch vụ đã cung cấp	15.778.924.933	27.320.463.940
<b>Cộng</b>	<b><u>15.778.924.933</u></b>	<b><u>27.320.463.940</u></b>

**22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 3/2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	VND	VND
Doanh thu tiền lãi cho vay	664.512.601	4.013.455.013
Doanh thu chuyển nhượng cổ phần		2.798.400.000
Doanh thu cổ tức nhận		180.043.852
<b>Cộng</b>	<b><u>664.512.601</u></b>	<b><u>6.991.898.865</u></b>

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 3/2014</u>	<u>Năm 2013</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	533.151.972	7.939.625.552
<b>Cộng</b>	<b><u>533.151.972</u></b>	<b><u>7.939.625.552</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)** **MẪU B 09-DN/HN**  
*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**24. HOẠT ĐỘNG KHÁC**

	Quý 3/2014 VND	Năm 2013 VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>11.307.476.000</b>	<b>22.000.040.000</b>
Thu khác		40.000
Tiền thu từ thanh lý quyền sử dụng đất	11.307.476.000	22.000.000.000
<b>Chi phí khác</b>	<b>6.507.476.000</b>	<b>14.410.585.477</b>
Các chi phí khác		7.142.977
Nguyên giá của quyền sử dụng đất được thanh lý	6.507.476.000	14.403.442.500
<b>Cộng lợi nhuận khác</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>7.589.454.523</b>

**25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý 3/2014 VND	Năm 2013 VND
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại</b>		
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>10.112.245.621</b>	<b>16.363.658.220</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế		180.043.852
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ		-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>10.112.245.621</b>	<b>16.363.658.220</b>
Thuế suất áp dụng	22%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>2.224.694.036</b>	<b>4.045.903.592</b>

**26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Quý 3/2014	Năm 2013
+ Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<b>7.887.551.585</b>	12.317.754.628
+ Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận cho Cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
+ Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<b>7.887.551.585</b>	12.317.754.628
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	38.541.044	35.556.115
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<b>205</b>	<b>346</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Quý 3/2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu		6.324.547.132
Chi phí nhân công	812.866.933	2.427.043.628
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.089.706	1.007.822.604
Chi phí dịch vụ mua ngoài	635.002.989	7.929.290.401
Chi phí khác bằng tiền	340.112.893	4.316.438.415
<b>Cộng</b>	<b>1.797.072.521</b>	<b>22.005.142.180</b>

**28. Thông tin về các bên liên quan**

Trong giai đoạn hoạt động từ 01/07/2014 đến 30/09/2014 Công Ty không phát sinh giao dịch nào với các bên liên quan

**29. CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TÀNG**

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào khác cần điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

**30. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Từ 01/07/2014 đến 30/09/2014, Doanh thu chính của Công ty phát sinh chủ yếu trên cùng một địa bàn, do đó Công ty không thực hiện trình bày Báo cáo bộ phận.

**31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và Thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), có hiệu lực đối với các Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi. Tuy nhiên, Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực kế toán quốc tế và Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế. Các khoản mục tài sản và nợ của Công ty vẫn được ghi nhận và hạch toán theo các quy định hiện hành của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Hệ thống kế toán Việt Nam.

**31.1. Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	30/09/2014	31/12/2013
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	103.760.663.262	5.677.465.915
Phải thu khách hàng và phải thu khác	107.721.311.440	60.122.812.237
Đầu tư ngắn hạn		6.100.896.000
Đầu tư dài hạn	35.280.000.000	49.180.000.000
Tài sản tài chính khác	20.037.360.000	110.168.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)** **MẪU B 09-DN/HN**  
*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

<b>Cộng</b>	<b>266.799.334.702</b>	<b>121.191.342.152</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Các khoản vay	72.486.499.388	36.067.006.002
Phải trả người bán và phải trả khác	2.079.816.934	1.705.481.234
<b>Cộng</b>	<b>74.566.316.322</b>	<b>37.772.487.236</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

### 31.2. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông/chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông/chủ sở hữu của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

### 31.3. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro tài chính do thiếu thị trường mua bán các công cụ tài chính này.

#### *Quản lý rủi ro tỷ giá*

Rủi ro tỷ giá là rủi ro liên quan đến lỗ phát sinh từ biến động của tỷ giá trao đổi ngoại tệ. Biến động tỷ giá trao đổi giữa VND và các ngoại tệ mà Công ty có sử dụng có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của Công ty. Công ty hạn chế rủi ro này bằng cách giảm thiểu trạng thái ngoại tệ ròng.

#### *Quản lý 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. 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.

#### *Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết 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 vào cổ phiếu và các phân tích dự báo thị trường.

#### *Quản lý rủi ro tín dụng*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)** **MẪU B 09-DN/HN**  
*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.  
**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm	Từ 1 năm đến 5 năm	Tổng
Các khoản vay		72.486.499.388	<b>72.486.499.388</b>
Phải trả người bán và phải trả khác	2.079.816.934		<b>2.079.816.934</b>
<b>Cộng</b>	<b>2.079.816.934</b>	<b>72.486.499.388</b>	<b>74.566.316.322</b>
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>			
Các khoản vay		36.067.006.002	36.067.006.002
Phải trả người bán và phải trả khác	1.705.481.234		1.705.481.234
<b>Cộng</b>	<b>1.705.481.234</b>	<b>36.067.006.002</b>	<b>37.772.487.236</b>
<b>TÀI SẢN TÀI CHÍNH</b>			
<b>Tại ngày 30/09/2014</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	103.760.663.262	-	103.760.663.262
Phải thu KH và phải thu khác	107.721.311.440	-	107.721.311.440
Đầu tư ngắn hạn		-	
Đầu tư dài hạn		35.280.000.000	35.280.000.000
Tài sản tài chính khác	20.037.360.000		20.037.360.000
<b>Cộng</b>	<b>231.519.334.702</b>	<b>35.280.000.000</b>	<b>266.799.334.702</b>
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.677.465.915	-	5.677.465.915
Phải thu khách hàng và phải thu khác	60.122.812.237	-	60.122.812.237
Đầu tư ngắn hạn	6.100.896.000	-	6.100.896.000
Đầu tư dài hạn	-	49.180.000.000	49.180.000.000
Tài sản tài chính khác	110.168.000		110.168.000
<b>Cộng</b>	<b>72.011.342.152</b>	<b>49.180.000.000</b>	<b>121.191.342.152</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

**32. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Đông Á.



**Đỗ Nguyễn Tuyết Vân**  
Người lập biểu



**Cao Thị Bích Loan**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Nhân Bảo**  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 11 năm 2014.