

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

**Báo cáo Tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013**

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

**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 16 tháng 10 năm 2013. 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
Nguyễn Minh Huy
Nguyễn Văn Dũng
Trần Nguyên Huân
Nguyễn Minh Tuấn
Phạm Nhật Vinh

Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Thành viên
Thành viên (đến 22 tháng 4 năm 2013)
Thành viên (từ 22 tháng 4 năm 2013)

Ban giám đốc

Huỳnh Phú Kiệt
Nguyễn Ngọc Mẫn

Tạ Đình Chương
Võ Quốc Khánh
Võ Thanh Lâm
Lê Thị Mỹ Hằng

Tổng giám đốc (từ 15 tháng 10 năm 2013)
Tổng Giám đốc (đến 15 tháng 10 năm 2013)
Phó Tổng Giám đốc (từ 15 tháng 10 năm 2013)
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Ban Giám sát

Đoàn Thanh Việt
Lê Quốc Nam
Nguyễn Thanh Sơn
Nguyễn Công Khanh

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên (đến 22 tháng 4 năm 2013)
Thành viên (từ 22 tháng 4 năm 2013)

Trụ sở đăng ký

Tầng 19, Tòa nhà The Pegasus Plaza
53-55 Võ Thị Sáu
Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa
Tỉnh Đồng Nai
Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 51 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng này.



Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

Thành phố Biên Hòa, ngày 31 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 31 tháng 3 năm 2014, được trình bày từ trang 5 đến trang 51.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm đối với hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của đơn vị kiểm toán

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của đơn vị liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và báo cáo kiểm toán phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2013 trình bày ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này.

Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh
Việt Nam

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 4114000230

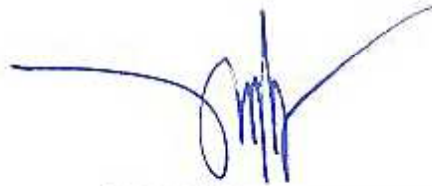
Báo cáo kiểm toán số: 13-01-324



Nguyễn Khanh Nghi

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0304-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc



Lâm Thị Ngọc Hào

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0866-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2014

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		658.317.674.170	800.765.204.635
Tiền	110	4	11.788.564.859	5.047.668.839
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	12	17.336.229.222	95.220.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	121		17.336.229.222	95.220.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5	285.840.022.235	118.210.321.169
Phải thu khách hàng	131		181.705.117.568	71.537.703.799
Trả trước cho người bán	132		53.875.951.706	851.034.143
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	2.045.681.593
Các khoản phải thu khác	135		50.528.005.854	44.076.477.644
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(269.052.893)	(300.576.010)
Hàng tồn kho	140	6	329.270.242.011	563.844.421.636
Hàng tồn kho	141		329.270.242.011	563.844.421.636
Tài sản ngắn hạn khác	150		14.082.615.843	18.442.792.991
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.241.626.198	553.711.638
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		193.190.645	12.357.265.867
Thuế và các khoản khác phải thu				
Nhà nước	154	7	2.543.556.634	2.226.241.932
Tài sản ngắn hạn khác	158		9.104.242.366	3.305.573.554
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	200		974.655.979.261	744.132.343.952
Tài sản cố định	220		189.303.013.986	87.602.665.306
Tài sản cố định hữu hình	221	8	117.478.524.136	7.437.726.269
Nguyên giá	222		124.608.172.157	16.165.220.491
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.129.648.021)	(8.727.494.222)
Tài sản cố định vô hình	227	9	21.818.603.324	14.074.534.491
Nguyên giá	228		21.863.228.684	14.119.159.851
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(44.625.360)	(44.625.360)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	50.005.886.526	66.090.404.546
Bất động sản đầu tư	240	11	237.318.690.473	38.585.145.523
Nguyên giá	241		237.318.690.473	38.847.368.839
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	(262.223.316)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	12	519.611.350.637	577.831.198.346
Đầu tư vào công ty con	251		489.393.653.901	551.114.656.610
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		9.486.541.736	24.486.541.736
Đầu tư dài hạn khác	258		20.731.155.000	2.230.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		28.422.924.165	40.113.334.777
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	20.944.946.734	27.314.213.615
Tài sản dài hạn khác	268		7.477.977.431	12.799.121.162
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.632.973.653.431	1.544.897.548.587
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.162.470.855.344	1.108.291.141.039
Nợ ngắn hạn	310		820.705.144.594	620.093.017.222
Vay và nợ ngắn hạn	311	14	547.013.269.250	315.279.321.666
Phải trả người bán	312	15	10.358.056.501	106.202.264.253
Người mua trả tiền trước	313	16	59.061.168.200	157.195.389.383
Thuế và các khoản phải nộp				
Nhà nước	314	17	13.738.955.400	2.573.719.832
Phải trả người lao động	315		1.511.976.444	1.009.004.234
Chi phí phải trả	316	18	179.395.176.768	36.645.997.965
Phải trả theo tiến độ kế hoạch				
hợp đồng xây dựng	318		3.144.920.946	3.144.920.946
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	19	13.065.392.715	3.995.237.180
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	20	(6.583.771.630)	(5.952.838.237)
Vay và nợ dài hạn	330		341.765.710.750	488.198.123.817
Vay và nợ dài hạn	334	21	341.765.710.750	488.198.123.817

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		470.502.798.087	436.606.407.548
Vốn chủ sở hữu	410	22	470.502.798.087	436.606.407.548
Vốn cổ phần	411	23	416.575.520.000	396.741.270.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		7.739.072.000	7.739.072.000
Quỹ dự phòng tài chính	418	25	-	(4.816.926.161)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	25	-	1.285.212.595
Lợi nhuận chưa phân phối	420		46.188.206.087	35.657.779.114
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.632.973.653.431	1.544.897.548.587

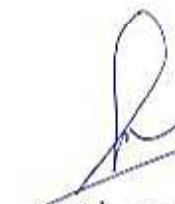
Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:

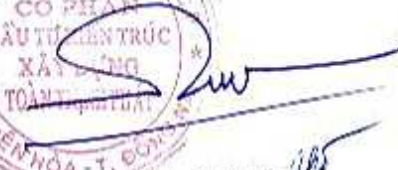


Lâm Văn Hiếu
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Trần Thị Ni
Kế toán trưởng

Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 02 - DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu	01	26	467.655.112.654	219.524.071.761
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	1.203.575.262	2.418.509.091
Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		466.451.537.392	217.105.562.670
Giá vốn hàng bán	11	27	401.109.776.600	198.770.693.312
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		65.341.760.792	18.334.869.358
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	52.023.570.157	68.706.299.650
Chi phí tài chính	22	29	48.234.285.431	41.061.536.676
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		35.380.829.518	37.735.775.299
Chi phí bán hàng	24		2.289.251.270	86.285.111
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		17.364.896.022	19.369.391.506
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		49.476.898.226	26.523.955.715
Thu nhập khác	31	30	4.512.589.114	1.335.600.843
Chi phí khác	32	31	10.163.542.503	2.831.176.063
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(5.650.953.389)	(1.495.575.220)
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		43.825.944.837	25.028.380.495
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	13.467.923.432	2.545.088.833
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	32	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế (60 = 50 - 51 - 52)	60		30.358.021.405	22.483.291.662

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:

Lâm Văn Hiếu
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:

Trần Thị Ni
Kế toán trưởng

Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		43.825.944.837	25.028.380.495
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		2.264.728.038	3.309.539.992
Các khoản dự phòng	03		-	300.576.010
Lãi từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	05		(186.758.104)	(252.368.564)
Xóa sổ tài sản cố định	05		69.390.361	40.952.627.451
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	05		8.510.000.000	-
Thu nhập từ cổ tức	05		(42.914.497.138)	(36.307.776.729)
Lãi từ bán chứng khoán	05		-	(6.961.995.698)
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(5.589.782.935)	(21.128.652.509)
Chi phí lãi vay	06		35.380.829.518	37.735.775.299
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		41.359.854.577	42.676.105.747
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(18.783.333.734)	98.754.920.641
Biến động hàng tồn kho	10		(1.347.174.549)	(163.549.669.723)
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(35.206.694.253)	156.910.739.548
Biến động chi phí trả trước	12		4.893.699.432	(617.984.454)
			(9.083.648.527)	134.174.111.759
Tiền lãi vay đã trả	13		(119.051.235.781)	(89.894.272.043)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(2.531.919.090)	(56.865.058.725)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		5.332.932.780	(12.461.421.162)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		(125.333.870.618)	(25.046.640.171)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(36.493.145.527)	(83.450.522.721)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		1.339.749.388	363.636.364
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(96.387.384.222)	(613.598.568.958)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		120.020.000.000	313.987.000.000
Tiền thu từ thanh lý các khoản đầu tư vào đơn vị khác	26		2.000.000.000	180.541.245.348
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		29.445.131.107	57.436.429.238
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		19.924.350.746	(144.720.780.729)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		974.931.136.576	438.194.028.359
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(862.777.907.184)	(276.446.346.798)
Tiền trả cổ tức	36		(2.813.500)	(2.384.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		112.150.415.892	161.745.297.561
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		6.740.896.020	(8.022.123.339)
Tiền đầu năm	60		5.047.668.839	13.069.792.178
Tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	11.788.564.859	5.047.668.839

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)


Mẫu B 03 – DN

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ


	2013 VND	2012 VND
Thanh lý các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu nhưng chưa thu được tiền	119.990.000.000	-
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	74.190.354.193	46.070.532.058
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.328.148.109	-
Cần từ nợ gốc phải trả vào cổ tức phải thu	26.800.000.000	-
Chia cổ tức dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới	19.834.250.000	17.247.420.000
Góp vốn vào công ty con bằng giá trị của chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.628.997.291	-
Góp vốn vào công ty con bằng cần trừ nợ gốc vay phải trả	4.400.000.000	-
Cần trừ nợ gốc vay với khoản phải thu khác	2.200.000.000	11.138.000.000
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	296.272.590.350
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	2.961.665.231


Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:


 Lâm Văn Hiếu
 Kế toán tổng hợp

Người duyệt:


 Trần Thị Ni
 Kế toán trưởng


 Huỳnh Phú Kiệt
 Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc



Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính riêng này

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 09 – DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng đính kèm.

1. Đơn vị báo cáo

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Các hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, quyền sử dụng đất đi thuê, kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu thương mại, cho thuê kho bãi, văn phòng; cung cấp các dịch vụ tài chính; tư vấn, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; nghiên cứu thị trường, thăm dò dự luận; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; thiết kế chuyên ngành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có 132 nhân viên (31/12/2012: 152 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có 1 văn phòng đại diện (31/12/2012: 2 chi nhánh):

Tên chi nhánh	Địa chỉ	Hoạt động chính
Văn phòng Đại diện Công Ty Cổ Phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. HCM	Quản lý bất động sản

Theo biên bản cuộc họp của Hội đồng Quản trị số 53/13/QĐ-HDQT-TTP vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, hai chi nhánh tại tỉnh Bình Dương và Đồng Nai đã được ngưng hoạt động và sát nhập vào trụ sở chính.

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính riêng, ngoại trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được lập theo phương pháp gián tiếp.

Báo cáo tài chính riêng đính kèm là báo cáo tài chính riêng vì báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty không được hợp nhất trong báo cáo tài chính này. Các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được ghi nhận trong sổ sách theo nguyên giá trừ đi dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn, nếu có, trong báo cáo tài chính này. Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất trong đó báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính của Công ty và các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp kế toán vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất được phát hành riêng biệt.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Các chính sách kế toán và các phương pháp hạch toán được áp dụng một cách nhất quán trong báo cáo tài chính riêng này so với báo cáo tài chính thường niên gần nhất tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, Công ty có các khoản vay cần cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 14). Công ty có kế hoạch thanh toán các khoản nợ tồn đọng bằng cách sử dụng các luồng lưu chuyển tiền tệ thu được từ tiền ký quỹ của khách hàng sau khi bán được dự án bất động sản đã hoàn thành và những dự án đang thực hiện cũng như tái tài trợ các khoản cho vay với các tổ chức tài chính. Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào việc thực thi các kế hoạch tài chính của Công ty giúp Công ty có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Công ty trong một tương lai có thể dự kiến trước được.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc tin rằng Công ty sẽ không thu được các tài sản và thanh toán các khoản nợ cũng như các cam kết khác trong điều kiện kinh doanh bình thường.

(d) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(e) Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (“VND”).

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

(a) Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(b) Các khoản đầu tư

- * Các khoản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(c) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(d) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của thành phẩm và sản phẩm dở dang gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và chi phí xây dựng và hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

(e) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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 hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến, và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- | | |
|--------------------------|-------------|
| ▪ nhà cửa | 25 – 50 năm |
| ▪ máy móc và thiết bị | 7 – 13 năm |
| ▪ phương tiện vận chuyển | 10 năm |
| ▪ dụng cụ văn phòng | 3 – 8 năm |

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(f) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất vô thời hạn

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được thể hiện theo nguyên giá và không được khấu hao. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất.

(ii) Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 đến 5 năm.

(g) Bất động sản đầu tư

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Quyền sử dụng đất và nhà cửa 25 năm

(h) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng và máy móc chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(i) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ không đủ tiêu chuẩn để được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình theo quy định Việt Nam vì có giá trị thấp hơn 30 triệu VND nên được phân loại là chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(j) Các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và khoản phải trả khác thể hiện theo nguyên giá.

(k) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho công ty từ 12 tháng trở lên (“nhân viên đủ điều kiện”) tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động của mình thì bên sử dụng lao động phải thanh toán tiền trợ cấp thôi việc cho nhân viên đó tính dựa trên số năm làm việc và mức lương tại thời điểm thôi việc của nhân viên đó. Dự phòng trợ cấp thôi việc được lập trên cơ sở mức lương hiện tại của nhân viên và thời gian họ làm việc cho Công ty.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(I) Phân loại các công cụ tài chính

Nhằm mục đích duy nhất là cung cấp các thông tin thuyết minh về tầm quan trọng của các công cụ tài chính đối với tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và tính chất và mức độ rủi ro phát sinh từ các công cụ tài chính, Công ty phân loại các công cụ tài chính như sau:

(i) Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Tài sản tài chính được Ban Giám đốc phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh, nếu:
 - tài sản được mua chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
 - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
 - công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty xếp tài sản tài chính vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn, ngoại trừ:

- các tài sản tài chính mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu đã được Công ty xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các tài sản tài chính đã được Công ty xếp vào nhóm sẵn sàng để bán; và
- các tài sản tài chính thỏa mãn định nghĩa về các khoản cho vay và phải thu.

Các khoản cho vay và phải thu

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường, ngoại trừ:

- các khoản mà Công ty có ý định bán ngay hoặc sẽ bán trong tương lai gần được phân loại là tài sản nắm giữ vì mục đích kinh doanh, và các loại mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu được Công ty xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các khoản được Công ty xếp vào nhóm sẵn sàng để bán tại thời điểm ghi nhận ban đầu; hoặc
- Các khoản mà người nắm giữ có thể không thu hồi được phần lớn giá trị đầu tư ban đầu, không phải do suy giảm chất lượng tín dụng, và được phân loại vào nhóm sẵn sàng để bán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Tài sản sẵn sàng để bán

Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là:

- các tài sản tài chính xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn; hoặc
- các khoản cho vay và các khoản phải thu.

Việc phân loại tài sản tài chính của Công ty được trình bày trong Thuyết minh 33.

(ii) Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một khoản nợ phải trả tài chính thỏa mãn một trong các điều kiện sau:

- Nợ phải trả tài chính được Ban Giám đốc phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh. Một khoản nợ phải trả tài chính được phân loại vào nhóm nắm giữ để kinh doanh nếu thỏa mãn một trong các điều kiện sau:
 - được tạo ra chủ yếu cho mục đích mua lại trong thời gian ngắn;
 - có bằng chứng về việc kinh doanh công cụ đó nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn; hoặc
 - công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).
- Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, Công ty xếp nợ phải trả tài chính vào nhóm phân ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ

Các khoản nợ phải trả tài chính không được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sẽ được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ.

Việc phân loại tài sản tài chính của Công ty được trình bày trong Thuyết minh 33.

Việc phân loại các công cụ tài chính kể trên chỉ nhằm mục đích trình bày và thuyết minh và không nhằm mục đích mô tả phương pháp xác định giá trị của các công cụ tài chính. Các chính sách kế toán về xác định giá trị của các công cụ tài chính được trình bày trong các thuyết minh liên quan khác.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(m) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp bảng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

(n) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được phân loại là vốn chủ sở hữu. Chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu được ghi nhận là một khoản giảm trừ từ vốn chủ sở hữu.

(o) Quỹ vốn chủ sở hữu và quỹ dự trữ

Việc phân loại quỹ vốn chủ sở hữu và quỹ dự trữ dựa trên quyết định của các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

(p) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Bán bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bán căn hộ theo mẫu thiết kế sẵn không theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(ii) Hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tiến độ hoàn thành khi kết quả của hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng. Tiến độ hoàn thành được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã thực hiện được xác nhận bởi khách hàng. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iii) Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một bộ phận hợp thành của tổng doanh thu cho thuê.

(iv) Cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(q) Doanh thu hoạt động tài chính

(i) Thu nhập từ tiền lãi

Doanh thu từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(ii) Thu nhập từ cổ tức

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

(r) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong niên độ khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí vay liên quan đến các khoản vay cho mục đích hình thành tài sản đủ điều kiện thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

(s) Các công ty liên quan

Các công ty liên quan bao gồm các nhà đầu tư và công ty mẹ cấp cao nhất và các công ty con và các công ty liên kết của các nhà đầu tư và công ty mẹ cấp cao nhất này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

4. Tiền

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	14.726.552	208.609.724
Tiền gửi ngân hàng	11.773.838.307	4.839.059.115
	11.788.564.859	5.047.668.839

5. Các khoản phải thu ngắn hạn

Bao gồm trong các khoản phải thu có các khoản phải thu từ các bên liên quan sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải thu từ các bên liên quan		
Thương mại	9.347.783.842	3.756.135.696
Phí thương mại	12.374.497.138	1.914.824.812

Khoản phải thu từ các bên liên quan không có đảm bảo, không hưởng lãi và có thể thu được khi có nhu cầu.

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải thu từ bán các khoản đầu tư dài hạn (*)	21.176.180.000	26.125.000.000
Phải thu từ các bên liên quan	12.374.497.138	1.914.824.812
Các khoản phải thu từ thu nhập lãi cho vay	1.682.104.347	9.422.955.381
Phải thu khác	15.295.224.369	6.613.697.451
	50.528.005.854	44.076.477.644

(*) Khoản này phản ánh các khoản phải thu từ một cá nhân liên quan đến việc thanh lý các khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

6. Hàng tồn kho

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Công cụ và dụng cụ	9.372.416	8.767.423
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*)	182.660.329	555.359.488.161
Thành phẩm	328.959.448.088	2.793.804.070
Hàng hóa	118.761.178	5.682.361.982
	329.270.242.011	563.844.421.636

(*) Chi tiết các khoản xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Dự án Pegasus Plaza	-	359.298.844.189
Dự án Pegasus Residence 2	-	191.842.397.320
Các dự án khác	182.660.329	4.218.246.652
	182.660.329	555.359.488.161

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 360 tỷ VND (31/12/2012: 541 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21).

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa trong hàng tồn kho là 74,2 tỷ VND (2012: 50 tỷ VND).

7. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước phản ánh thuế thu nhập doanh nghiệp tạm thời phải nộp đối với khoản tiền đặt cọc thu theo tiến độ hợp đồng từ việc bán bất động sản cho khách hàng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Dụng cụ văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	6.351.828.432	435.726.000	6.706.207.317	2.671.458.742	16.165.220.491
Tăng trong năm	10.228.783.356	-	724.176.400	86.007.273	11.038.967.029
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	114.533.938.295	-	-	-	114.533.938.295
Xóa sổ	-	-	(238.599.000)	-	(238.599.000)
Thanh lý	-	-	(1.830.600.000)	(45.598.000)	(1.876.198.000)
Chuyển sang hàng tồn kho	(14.345.803.721)	-	-	-	(14.345.803.721)
Phân loại lại thành khoản phải thu khác	-	-	(13.636.364)	-	(13.636.364)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	-	(357.558.484)	(357.558.484)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	-	-	(298.158.089)	(298.158.089)
Số dư cuối năm	116.768.746.362	435.726.000	5.347.548.353	2.056.151.442	124.608.172.157
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.910.187.099	339.416.703	3.366.730.340	2.111.160.080	8.727.494.222
Khấu hao trong năm	574.017.290	62.246.568	844.769.765	259.247.783	1.740.281.406
Xóa sổ	-	-	(169.208.639)	-	(169.208.639)
Thanh lý	-	-	(686.474.997)	(36.731.719)	(723.206.716)
Chuyển sang hàng tồn kho	(2.000.070.062)	-	-	-	(2.000.070.062)
Phân loại lại thành khoản phải thu khác	-	-	(2.272.728)	-	(2.272.728)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	-	(242.170.857)	(242.170.857)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	-	-	(201.198.605)	(201.198.605)
Số dư cuối năm	1.484.134.327	401.663.271	3.353.543.741	1.890.306.682	7.129.648.021
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	3.441.641.333	96.309.297	3.339.476.977	560.298.662	7.437.726.269
Số dư cuối năm	115.284.612.035	34.062.729	1.994.004.612	165.844.760	117.478.524.136

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

- (*) Việc phân loại lại này phản ánh giá trị còn lại của các tài sản cố định hiện có không đáp ứng một trong các tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định tại Điều 3, Thông tư 45, là có nguyên giá từ 30 triệu VND trở lên. Các tài sản này được phân loại lại là Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 13).

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 có các tài sản có nguyên giá 3,8 tỷ VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (31/12/2012: 1,5 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 114 tỷ VND (31/12/2012: Không) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21).

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất vô thời hạn VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	14.074.534.491	44.625.360	14.119.159.851
Tăng trong năm	1.860.000.000	-	1.860.000.000
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.934.853.324	-	13.934.853.324
Chuyển sang hàng tồn kho	(8.050.784.491)	-	(8.050.784.491)
Số dư cuối năm	21.818.603.324	44.625.360	21.863.228.684
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	-	44.625.360	44.625.360
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	14.074.534.491	-	14.074.534.491
Số dư cuối năm	21.818.603.324	-	21.818.603.324

Phần mềm máy vi tính trong tài sản cố định vô hình có nguyên giá là 45 triệu VND được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ là 14 tỷ VND (31/12/2012: Không) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	66.090.404.546	386.490.857.723
Tăng trong năm	38.922.326.607	73.588.271.126
Chuyển sang sản xuất kinh doanh dở dang	-	(294.470.642.831)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(1.801.947.519)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(96.779.624.805)
Thanh lý	(33.657.502.442)	(936.509.148)
Chuyển sang công ty con dưới hình thức góp vốn	(13.628.997.291)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(7.720.344.894)	-
Số dư cuối năm	50.005.886.526	66.090.404.546

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang lớn như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai	49.526.469.975	12.101.127.800
Dự án Trường Trung học Thoại Ngọc Hầu – Kiên Giang	479.416.551	479.416.551
Dự án biệt thự Long Bình Tân – Giai đoạn 3 (*)	-	32.903.667.426
Dự án Khu du lịch Nam Bãi Trường – Phú Quốc (**)	-	13.628.997.291
Khu phụ trợ dự án Pegasus Residence 2	-	6.977.195.478
Số dư cuối năm	50.005.886.526	66.090.404.546

(*) Dự án biệt thự Long Bình Tân – Giai đoạn 3 đã được bán cho Trường Trung học và Tiểu học Lê Quý Đôn, một công ty con, với giá trị bằng giá trị ghi sổ của tài sản.

(**) Giá trị của xây dựng cơ bản dở dang ở Khu du lịch Nam Bãi Trường – Phú Quốc đã được chuyển sang Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bãi Trường, một công ty con, dưới hình thức góp vốn vào công ty này.

Không có chi phí xây dựng cơ bản dở dang được thế chấp ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (31/12/2012: 7 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

11. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	38.847.368.839
Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	229.598.345.579
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	7.720.344.894
Chuyển sang hàng tồn kho (*)	(38.847.368.839)
	<hr/>
Số dư cuối năm	237.318.690.473
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	262.223.316
Khấu hao trong năm	524.446.632
Chuyển sang hàng tồn kho	(786.669.948)
	<hr/>
Số dư cuối năm	-
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	38.585.145.523
Số dư cuối năm	237.318.690.473
	<hr/>

(*) Trong năm, Công ty đã chuyển 10 căn biệt thự và quyền sử dụng đất liên quan tại Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương thành hàng tồn kho để bán.

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm 14 tầng và tầng 21 tại khu B của Tòa nhà Pegasus Plaza. Các bất động sản này được dùng để cho thuê.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc định giá. Không có một giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, bất động sản đầu tư với giá trị ghi sổ là 229 tỷ VND (31/12/2012: Không) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

12. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2013	31/12/2012
	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết
	VND	VND
Các khoản đầu tư dài hạn		
Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty con:		
▪ Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	92,50%	92,50%
▪ Công ty TNHH Kỹ Thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	100,00%	100,00%
▪ Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát (trước đây là Công Ty TNHH MTV Giáo Dục Toàn Thịnh Phát) (a)	95,00%	100,00%
▪ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (b)	65,00%	62,00%
▪ Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận (c)	95,00%	51,00%
▪ Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát Phú Quốc (d)	-	100,00%
▪ Công ty TNHH MTV Trường Thịnh Phát Bãi Trường (trước đây là Công ty TNHH MTV Trường Thịnh Phát Phú Quốc) (e)	80%	-
	9.698.997.291	-
	<hr/> 489.393.653.901	<hr/> 551.114.656.610
Đầu tư vốn dài hạn tại công ty liên kết		
▪ Công ty CP TVXD Đồng Nai	49,98%	49,98%
▪ Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	39,60%	39,60%
▪ Công ty Cổ phần Toàn Việt (f)	-	40,00%
	7.087.801.000	7.087.801.000
	2.398.740.736	2.398.740.736
	-	15.000.000.000
	<hr/> 9.486.541.736	<hr/> 24.486.541.736

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

	31/12/2013		31/12/2012	
	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết
		VND		VND
Đầu tư vốn dài hạn khác				
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (g)		16.501.155.000	-	-
▪ Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát Phú Quốc (d)		2.000.000.000		2.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm		2.000.000.000		230.000.000
▪ Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai		230.000.000		
		<u>20.731.155.000</u>		<u>2.230.000.000</u>
		519.611.350.637		577.831.198.346

- (a) Trong năm, Công ty đã thanh lý khoản đầu tư 5% vốn vào Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát cho các cán bộ cấp cao của Công ty. Do đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty chỉ còn nắm giữ 95% vốn của Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát.
- (b) Trong năm, Công ty đã góp vốn vào Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân một khoản tương đương 12,04 tỷ VND.
- (c) Trong năm, Công ty đã mua từ Công ty TNHH MTV KT XD Toàn Thịnh Phát, một công ty con, khoản đầu tư tại Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận làm tăng quyền sở hữu của Công ty đối với công ty con này từ 51% lên đến 95% theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 07/13/BB-HDQT-TTP ngày 18 tháng 3 năm 2013.
- (d) Trong năm, Công ty đã thanh lý 98% phần đầu tư trong Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát Phú Quốc ("Phú Quốc") cho một bên thứ ba. Do đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty chỉ còn nắm giữ 2% vốn của Phú Quốc và mất quyền quản lý và kiểm soát đối với các chính sách tài chính và kinh doanh của Phú Quốc cũng như thu lợi từ công ty này. Do đó, khoản đầu tư vào Phú Quốc đầu tư vào Phú Quốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được hạch toán như một khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

- (e) Trong năm, Công ty đã thành lập mới một công ty con 100% vốn chủ sở hữu là Công ty TNHH MTV Trường Thịnh Phát Phú Quốc (“Trường Thịnh Phát”) hoạt động trong các lĩnh vực cung cấp thực phẩm, dịch vụ, nhà hàng và vận chuyển. Vào ngày 12 tháng 12 năm 2013, Công ty đã chuyển nhượng 20% vốn đầu tư vào Trường Thịnh Phát cho một bên thứ ba. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh được sửa đổi ngày 25 tháng 12 năm 2013, Trường Thịnh Phát đã thay đổi tên pháp lý thành Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát Bãi Trường.
- (f) Trong năm, Công ty đã thanh lý hoàn toàn Công ty Cổ phần Toàn Việt cho một bên liên quan.
- (g) Trong năm, Công ty đã mua 1.067.000 cổ phiếu tương đương với 2,96% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt từ một bên thứ ba.

Đầu tư ngắn hạn	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn tại		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	1.766.229.222	6.100.000.000
▪ Khoản cho vay ngắn hạn (h)	15.570.000.000	89.120.000.000
	<hr/>	<hr/>
	17.336.229.222	95.220.000.000
	<hr/>	<hr/>

- (h) Chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
▪ Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm	15.570.000.000	16.570.000.000
▪ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	-	71.500.000.000
▪ Lê Minh Diệp – một cổ đông	-	1.050.000.000
	<hr/>	<hr/>
	15.570.000.000	89.120.000.000
	<hr/>	<hr/>

Các khoản vay này không có đảm bảo và hưởng lãi suất năm là 14% một năm (2012: từ 14,0% đến 20,5%).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Biến động các khoản đầu tư trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2013 VND	2012 VND	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	95.220.000.000	180.825.000.000	577.831.198.346	384.293.874.736
Tăng trong năm	42.136.229.222	239.520.000.000	72.280.152.291	374.078.568.958
Thanh lý/thu hồi khoản cho vay	(120.020.000.000)	(325.125.000.000)	(128.500.000.000)	(166.851.245.348)
Xóa sổ	-	-	-	(2.552.000.000)
Cần trừ các khoản phải thu khác	-	-	(2.000.000.000)	(11.138.000.000)
Số dư cuối năm	17.336.229.222	95.220.000.000	519.611.350.637	577.831.198.346

13. Chi phí trả trước dài hạn

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	27.314.213.615	28.036.938.444
Tăng trong năm	406.744.555	2.226.467.107
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (*)	96.959.484	-
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	96.779.624.805
Chuyển sang hàng tồn kho	(4.794.046.654)	(98.206.947.007)
Phân bổ trong năm	(1.984.322.978)	(1.521.869.734)
Thanh lý	(94.601.288)	-
Số dư cuối năm	20.944.946.734	27.314.213.615

(*) Việc phân loại lại từ tài sản cố định phản ánh giá trị còn lại của các tài sản hiện có không đáp ứng một trong các tiêu chuẩn để ghi nhận là tài sản cố định, là tiêu chuẩn có nguyên giá từ 30 triệu VND trở lên, theo quy định tại Điều 3 Thông tư 45. Giá trị còn lại của các tài sản có nguyên giá nhỏ hơn 30 triệu VND được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính còn lại nhưng không quá ba năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

14. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay ngắn hạn	473.420.069.603	231.760.000.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh 21)	73.593.199.647	83.519.321.666
	547.013.269.250	315.279.321.666

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
▪ Công ty Cổ Phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát	VND	13,0%	204.200.000.000	61.450.000.000
▪ Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	VND	14,0%-16,5%	155.424.000.000	95.310.000.000
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công	VND	15,00%	62.207.395.461	55.000.000.000
▪ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	VND	13,0%-14,0%	30.388.674.142	-
▪ Một cổ đông	VND	12%	21.200.000.000	20.000.000.000
			473.420.069.603	231.760.000.000

Các khoản vay này không có đảm bảo và được sử dụng để cấp vốn hoạt động.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

15. Các khoản phải trả người bán

Bao gồm trong các khoản phải trả người bán có các khoản phải trả các công ty liên quan như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả các công ty liên quan		
Thương mại	220.422.118	81.801.308.986
Phải trả cho một thành viên Hội đồng quản trị		
Phi thương mại	-	25.353.342

Khoản phải trả đối với các công ty liên quan không có đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi được yêu cầu.

16. Người mua trả tiền trước

Người mua trả tiền trước chủ yếu phản ánh khoản tiền đặt cọc từ các khách hàng mua bất động sản từ dự án biệt thự Pegasus Residence 2 và căn hộ của Tòa nhà Pegasus Plaza. Toàn bộ các khoản người mua trả tiền trước sẽ được ghi nhận là doanh thu khi biệt thự hoặc căn hộ được xây dựng hoàn tất và chuyển giao cho khách hàng.

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.148.303.601	2.290.320.255
Thuế thu nhập cá nhân	590.651.799	283.399.577
	<hr/> 13.738.955.400	<hr/> 2.573.719.832

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

18. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí nhà thầu phụ	131.337.436.894	6.000.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	25.636.675.041	30.290.367.212
Chi phí sử dụng đất	22.299.802.077	-
Chi phí khác	121.262.756	355.630.753
	179.395.176.768	36.645.997.965

19. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả liên quan đến hợp tác đầu tư	6.500.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân giữ lại	1.182.099.265	-
Doanh thu chưa thực hiện	688.982.285	-
Bảo hiểm y tế, xã hội và bảo hiểm thất nghiệp	130.897.214	199.634.342
Cổ tức phải trả	80.545.000	80.545.000
Phải trả các bên liên quan	4.000.000.000	3.184.000.000
Phải trả khác	482.868.951	531.057.838
	13.065.392.715	3.995.237.180

Bao gồm trong các khoản phải trả khác có các khoản phải trả các bên liên quan như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả các công ty liên quan khác	4.000.000.000	3.992.012.900

Khoản phải trả các công ty liên quan khác không được đảm bảo, không chịu lãi suất và phải hoàn trả khi được yêu cầu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

20. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	(5.952.838.237)	(5.086.026.632)
Tăng trong năm	1.070.760	1.111.735.955
Sử dụng trong năm	(632.004.153)	(1.978.547.560)
Số dư cuối năm	(6.583.771.630)	(5.952.838.237)

21. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay dài hạn (a)	391.478.649.816	271.717.445.483
Trái phiếu dài hạn (b)	-	300.000.000.000
Thuê tài chính (c)	23.880.260.581	-
	415.358.910.397	571.717.445.483
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 14)	(73.593.199.647)	(83.519.321.666)
Hoàn trả sau 12 tháng	341.765.710.750	488.198.123.817

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay, nợ dài hạn và trái phiếu dài hạn phát hành còn số dư là như sau:

(a) Vay dài hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín					
▪ Khoản vay 1 (i)	VND	14,0%-16,5%	2015	91.478.649.816	103.933.068.632
▪ Khoản vay 2	VND	14,0%-16,5%	2013	-	167.784.376.851
Ngân hàng TMCP Á Châu					
▪ Khoản vay 3 (ii)	VND	14,0%-16,5%	2019	300.000.000.000	-
				391.478.649.816	271.717.445.483

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

- (i) Khoản vay này được bảo đảm bằng Dự án Pegasus Residence 2 tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Số dư nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ được hoàn trả trong 4 đợt mỗi đợt cách nhau sáu tháng, mỗi đợt trả 22,8 tỷ VND bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 năm 2013.
- (ii) Khoản vay này được bảo đảm bằng Dự án Pegasus Plaza tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Số dư nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được hoàn trả trong 9 đợt mỗi đợt cách nhau 6 tháng, mỗi đợt trả 33,3 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 6 năm 2015.

Tóm tắt các tài sản thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay kể trên như sau:

Khoản vay 1 - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín: Khoản vay này được đảm bảo bởi hàng tồn kho bao gồm quyền sử dụng đất, các tài sản có liên quan và các khoản tiền thu dự kiến từ bán bất động sản của Dự án Pegasus Residence 2, với chi tiết như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
▪ Quyền sử dụng đất (Thuyết minh 6)	44.678.778.903	47.887.440.968
▪ Tài sản có liên quan (Thuyết minh 6)	110.793.730.017	122.546.815.628
▪ Tiền thu dự kiến từ bán 31 biệt thự	(*)	(*)
	155.472.508.920	170.434.256.596

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, hầu hết các biệt thự này đã được bàn giao cho khách hàng. Công ty đã nhận được xấp xỉ 95% các khoản phải thu liên quan đến việc bán 31 căn biệt thự này.

Khoản vay 3 - Ngân hàng TMCP Á Châu: Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất, các tài sản có liên quan của Tòa nhà Pegasus Plaza, với chi tiết như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
▪ Quyền sử dụng đất (Thuyết minh 6)	25.290.160.393	-
▪ Quyền sử dụng đất (Thuyết minh 9)	13.934.853.325	-
▪ Quyền sử dụng đất (Thuyết minh 11)	20.363.135.608	-
▪ Tài sản có liên quan (Thuyết minh 6)	178.980.824.193	-
▪ Tài sản có liên quan (Thuyết minh 8)	114.533.938.292	-
▪ Tài sản có liên quan (Thuyết minh 11)	209.235.209.969	-
	562.338.121.780	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(b) Trái phiếu dài hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (iii)	VND	14,0%	2014	-	300.000.000.000

(iii) Các trái phiếu này được đảm bảo bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một công ty liên quan, nắm giữ theo thư bảo lãnh ngày 14 tháng 5 năm 2011. Khoản vay này được sử dụng để cấp vốn hoạt động và được thanh toán một lần khi đáo hạn.

(c) Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê tài chính không được huỷ ngang như sau:

	31/12/2013 VND		
	Tổng khoản thanh toán	Tiền lãi	Nợ gốc
Trong vòng một năm	8.742.894.960	3.758.682.679	4.984.212.281
Trong vòng hai đến năm năm	22.649.214.342	6.725.407.532	15.923.806.810
Sau năm năm	3.277.067.257	304.825.767	2.972.241.490
	34.669.176.559	10.788.915.978	23.880.260.581

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

22. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	344.996.080.000	42.236.842.000	(980.000.000)	(5.762.561.984)	-	33.775.714.045	414.266.074.061
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	22.483.291.662	22.483.291.662
Phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ tức	51.745.190.000	(34.497.770.000)	-	(8.838.218)	-	(17.249.804.000)	(2.384.000)
Sử dụng các quỹ	-	-	980.000.000	(8.838.218)	-	-	971.161.782
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	954.474.041	1.285.212.595	(3.351.422.593)	(1.111.735.937)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	396.741.270.000	7.739.072.000	-	(4.816.926.161)	1.285.212.595	35.657.779.114	436.606.407.548
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	-	-	30.358.021.405	30.358.021.405
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	356.920	892.300	(2.319.980)	(1.070.760)
Sử dụng các quỹ	-	-	-	1.286.104.895	(1.286.104.895)	-	-
Phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ tức (Thuyết minh 24)	19.834.250.000	-	-	-	-	(19.837.063.500)	(2.813.500)
Khác	-	-	-	3.530.464.346	-	11.789.048	3.542.253.394
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	416.575.520.000	7.739.072.000	-	-	-	46.188.206.087	470.502.798.087

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

23. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	41.657.552	416.575.520.000	39.674.127	396.741.270.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	41.657.552	416.575.520.000	39.674.127	396.741.270.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	41.657.552	416.575.520.000	39.674.127	396.741.270.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi các cổ phiếu này được phát hành lại.

24. Cổ tức

Đại hội đồng Cổ đông phiên họp thường niên của Công ty vào ngày 22 tháng 4 năm 2013 đã quyết định phân phối khoản cổ tức 19.837.063.500 VND từ lợi nhuận chưa phân phối của năm 2012, dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 1.983.725 cổ phiếu, với tỷ lệ 5% cổ phiếu hiện hữu.

25. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(i) Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

(ii) Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được lập nhằm mục đích thưởng và các mục đích khác liên quan đến các hoạt động quản lý của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị của Công ty và được trích từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 - DN

26. Doanh thu

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm

	2013 VND	2012 VND
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	429.083.654.052	62.428.085.455
▪ Hợp đồng xây dựng	30.066.220.128	146.882.974.602
▪ Doanh thu cho thuê	2.761.002.427	5.002.252.453
▪ Cung cấp dịch vụ	2.645.483.867	1.863.080.852
▪ Khác	3.098.752.180	3.347.678.399
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	1.203.575.262	2.418.509.091
Doanh thu thuần	<u>466.451.537.392</u>	<u>217.105.562.670</u>

27. Giá vốn hàng bán

	2013 VND	2012 VND
Tổng giá vốn hàng bán của		
▪ Bán bất động sản	363.102.046.638	49.166.375.738
▪ Hợp đồng xây dựng	34.335.587.676	145.521.652.579
▪ Doanh thu cho thuê	617.920.744	262.223.316
▪ Cung cấp dịch vụ	687.707.906	866.142.908
▪ Khác	2.366.513.636	2.954.298.771
	<u>401.109.776.600</u>	<u>198.770.693.312</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	2013 VND	2012 VND
Cổ tức	42.914.497.138	36.307.776.729
Lãi cho vay	5.029.242.729	18.246.299.581
Thu nhập từ chuyển nhượng công ty con	3.250.000.000	-
Lãi tiền gửi	560.540.206	2.882.352.928
Thu nhập từ bán chứng khoán	-	10.065.019.153
Thu nhập khác	269.290.084	1.204.851.259
	<hr/> 52.023.570.157	<hr/> 68.706.299.650 <hr/>

29. Chi phí tài chính

	2013 VND	2012 VND
Lỗ từ thanh lý công ty con	11.760.000.000	-
Chi phí lãi vay	35.380.829.518	37.735.775.299
Lỗ từ kinh doanh chứng khoán	-	3.103.023.455
Chi phí khác	1.093.455.913	222.737.922
	<hr/> 48.234.285.431	<hr/> 41.061.536.676 <hr/>

30. Thu nhập khác

	2013 VND	2012 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	1.339.749.388	363.636.364
Khoản bồi thường nhận được từ các bên khác	2.352.000.000	695.255.734
Khác	820.839.726	276.708.745
	<hr/> 4.512.589.114	<hr/> 1.335.600.843 <hr/>

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

31. Chi phí khác

	2013 VND	2012 VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã thanh lý	1.152.991.284	111.267.800
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã xóa sổ	69.390.361	-
Hàng phế liệu đã xóa sổ	-	74.610.752
Các khoản nợ xấu đã xóa sổ	-	108.587.197
Các khoản phạt thuế	4.352.003.524	-
Khác	4.589.157.334	2.536.710.314
	<hr/> 10.163.542.503	<hr/> 2.831.176.063

32. Chi phí thuế thu nhập

(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	2013 VND	2012 VND
Chi phí thuế thu nhập hiện hành		
Năm hiện hành	13.467.923.432	2.545.088.833
	<hr/> 13.467.923.432	<hr/> 2.545.088.833

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2013 VND	2012 VND
Lợi nhuận trước thuế	43.825.944.837	25.028.380.495
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	10.956.486.209	6.257.095.124
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.292.800.616	288.658.904
Thu nhập không chịu thuế	(10.728.624.285)	(9.076.944.182)
Lỗi tính thuế được sử dụng	-	(269.230.353)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	11.947.260.892	5.345.509.340
	<hr/> 13.467.923.432	<hr/> 2.545.088.833

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(c) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với các khoản mục sau:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND
Lỗi tính thuế	224.692.793.410	56.173.198.353	217.915.053.045	54.478.763.261

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗi được khấu trừ VND
2016	Chưa quyết toán	155.521.712.484
2017	Chưa quyết toán	21.382.037.360
2018	Chưa quyết toán	47.789.043.566
		224.692.793.410

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận đối với các khoản mục này bởi vì không có sự chắc chắn rằng sẽ có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để Công ty có thể sử dụng các lợi ích thuế của các khoản mục đó.

Trong năm, Công ty có lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Các hoạt động kinh doanh khác của Công ty đang chịu lỗi. Theo luật và các quy định hiện hành về thuế thu nhập doanh nghiệp (“TTNDN”), Công ty đã tính và khai TTNDN riêng đối với từng hoạt động.

(d) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 25% lợi nhuận chịu thuế. Vào ngày 19 tháng 6 năm 2013, Quốc Hội đã thông qua Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp. Theo đó, mức thuế suất thuế thu nhập cao nhất được giảm từ 25% xuống 22% cho năm 2014 và 2015, và giảm tiếp xuống 20% từ năm 2016.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

33. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

Các loại rủi ro mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính của mình bao gồm:

- rủi ro tín dụng
- rủi ro thanh khoản
- rủi ro thị trường

Thuyết minh này cung cấp thông tin về từng loại rủi ro nêu trên mà Công ty có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Công ty sử dụng để đo lường và quản lý rủi ro.

(b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro lỗ tài chính của Công ty nếu một khách hàng hoặc bên đối tác của công cụ tài chính không đáp ứng được các nghĩa vụ theo hợp đồng, và phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, nhà cung cấp, các đối tác và các khoản vay phải thu.

(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng

Tổng giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính và giá trị của các hợp đồng bảo lãnh tài chính đã phát hành thể hiện mức rủi ro tín dụng tối đa. Mức độ rủi ro tín dụng tối đa tại ngày báo cáo như sau:

	Thuyết minh	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền gửi ngân hàng	(ii)	11.773.838.307	4.839.059.115
Tiền gửi ngắn hạn	(ii)	1.766.229.222	6.100.000.000
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	231.964.070.529	117.359.287.026
Các khoản vay phải thu	(iv)	15.570.000.000	89.120.000.000
		<hr/>	<hr/>
		261.074.138.058	217.418.346.141

(ii) Tiền gửi ngân hàng và tiền gửi ngắn hạn

Tiền gửi ngân hàng và tiền gửi ngắn hạn của Công ty chủ yếu được gửi tại các tổ chức tài chính danh tiếng. Ban Giám đốc không nhận thấy có rủi ro tín dụng trọng yếu nào từ các khoản tiền gửi này và không cho rằng các tổ chức tài chính này có thể mất khả năng trả nợ và gây tổn thất cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(iii) Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác

Rủi ro tín dụng của Công ty chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi đặc điểm của từng khách hàng. Đối phó với những rủi ro này, ban Giám đốc của Công ty đã thiết lập một chính sách tín dụng mà theo đó mỗi khách hàng mới sẽ được đánh giá riêng biệt về độ tin cậy của khả năng trả nợ trước khi Công ty đưa ra các điều khoản và điều kiện giao hàng và thanh toán chuẩn cho khách hàng đó. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, bất động sản chỉ được chuyển cho khách hàng khi khách hàng thanh toán đủ 90% đến 95% giá trị hợp đồng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi chuyển giao quyền sở hữu.

Dựa trên tỷ lệ thực tế không thu được nợ từ các kỳ trước, Công ty tin rằng, ngoài khoản dự phòng đã trích lập trên bảng cân đối kế toán, không có khoản dự phòng nợ khó đòi nào khác cần thiết phải lập cho các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Không có khoản phải thu nào đã quá hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (31/12/2012: không).

Biến động của dự phòng các khoản phải thu khó đòi trong năm:

	2013 VND	2012 VND
Số dư đầu năm	300.576.010	-
Tăng dự phòng trong năm	-	300.576.010
Hoàn nhập	(31.523.117)	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	269.052.893	300.576.010

(iv) Các khoản vay phải thu

Công ty chủ yếu cho các bên liên quan vay. Khoản tiền này phản ánh rủi ro tín dụng tối đa của Công ty tại ngày báo cáo.

(c) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro trong đó Công ty không thể thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Phương thức quản lý thanh khoản của Công ty là đảm bảo ở mức cao nhất rằng Công ty luôn có đủ khả năng thanh khoản để thanh toán các khoản phải trả khi đến hạn, trong điều kiện bình thường cũng như trong điều kiện khó khăn về mặt tài chính, mà không làm phát sinh các mức tổn thất không thể chấp nhận được hoặc có nguy cơ gây tổn hại đến danh tiếng của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

Các khoản nợ tài chính có khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định được bao gồm cả khoản thanh toán tiền lãi ước tính có thời gian đáo hạn theo hợp đồng như sau:

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Vay ngắn hạn	473.420.069.603	518.328.032.782	518.328.032.782	-	-
Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác (*)	207.475.523.374	207.475.523.374	207.475.523.374	-	-
Vay dài hạn	391.478.649.816	599.153.826.256	147.348.656.162	104.028.781.205	347.776.388.889
Thuê tài chính	23.880.260.581	34.669.176.559	8.742.894.960	22.649.214.342	3.277.067.257
	1.096.254.503.374	1.359.626.558.971	881.895.107.278	126.677.995.547	351.053.456.146

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND
Vay ngắn hạn	231.760.000.000	260.043.247.124	260.043.247.124	-	-
Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác (*)	150.997.424.578	150.997.424.578	150.997.424.578	-	-
Vay dài hạn	271.717.445.483	339.064.057.131	94.729.388.641	177.007.165.050	67.327.503.440
Trái phiếu dài hạn	300.000.000.000	358.800.000.000	42.000.000.000	316.800.000.000	-
	954.474.870.061	1.108.904.728.833	547.770.060.343	493.807.165.050	67.327.503.440

(*) Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả người lao động, phải trả theo hợp đồng xây dựng theo tiến độ hoàn thành và phải trả khác.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(d) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà những biến động về giá thị trường, như tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá cổ phiếu sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Công ty nắm giữ. Mục đích của việc quản lý rủi ro thị trường là quản lý và kiểm soát các rủi ro thị trường trong giới hạn có thể chấp nhận được, trong khi vẫn tối đa hóa lợi nhuận thu được.

(i) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 391 tỷ VND vay dài hạn thu được của Công ty chịu lãi suất thả nổi. Công ty không có chính sách gì để giảm nhẹ tính bất ổn tiềm tàng của lãi suất.

Tại ngày báo cáo, các công cụ tài chính chịu lãi suất của Công ty như sau:

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
Vay ngắn hạn	(287.607.395.461)	(115.310.000.000)
Trái phiếu dài hạn	-	(300.000.000.000)
	<hr/>	<hr/>
	(287.607.395.461)	(415.310.000.000)
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Cho vay ngắn hạn	15.570.000.000	89.120.000.000
Vay ngắn hạn	(185.812.674.142)	(116.450.000.000)
Vay dài hạn	(391.478.649.816)	(271.717.445.483)
Thuê tài chính	(23.880.260.581)	-
	<hr/>	<hr/>
	(585.601.584.539)	(299.047.445.483)

Mỗi thay đổi 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng hoặc giảm 6 tỷ VND lãi thuần của Công ty (2012: 3 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(c) Giá trị hợp lý

(i) So sánh giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính, cùng với các giá trị ghi sổ được trình bày tại bảng cân đối kế toán, như sau:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Được phân loại là các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn				
▪ Cho vay ngắn hạn	15.570.000.000	15.570.000.000	89.120.000.000	89.120.000.000
Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:				
▪ Tiền	11.788.564.859	11.788.564.859	5.047.668.839	5.047.668.839
▪ Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	231.964.070.529	231.964.070.529	117.359.287.026	117.359.287.026
▪ Tiền gửi ngắn hạn	1.766.229.222	1.766.229.222	6.100.000.000	6.100.000.000
Được phân loại là tài sản tài chính sẵn sàng để bán:				
▪ Các khoản đầu tư dài hạn khác	20.731.155.000	(*)	2.230.000.000	(*)
Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:				
▪ Các khoản phải trả người bán và phải trả khác	(207.475.523.374)	(207.475.523.374)	(150.997.424.578)	(150.997.424.578)
▪ Vay ngắn hạn	(473.420.069.603)	(473.420.069.603)	(231.760.000.000)	(231.760.000.000)
▪ Vay dài hạn	(391.478.649.816)	(*)	(271.717.445.483)	(*)
▪ Trái phiếu dài hạn	-	(*)	(300.000.000.000)	(*)
▪ Thuế tài chính	(23.880.260.581)	(*)	-	(*)
	(814.434.483.764)		(734.617.914.196)	

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(ii) **Cơ sở xác định giá trị hợp lý**

Các khoản cho vay ngắn hạn, tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải trả người bán và phải trả khác và các khoản vay ngắn hạn

Giá trị ghi sổ xấp xỉ bằng giá trị hợp lý của chúng do tính chất ngắn hạn của những công cụ tài chính này.

(*) *Các khoản đầu tư dài hạn khác, vay dài hạn, trái phiếu dài hạn và thuê tài chính*

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

34. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng, trong năm Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2013 VND	2012 VND
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	3.641.074.266
Mua hàng hóa và dịch vụ	197.440.319.876	170.090.434.913
Các khoản vay	304.750.000.000	449.708.476.306
Chi phí lãi vay	18.923.220.891	-
Góp vốn	-	60.000.000.000
Thu nhập cổ tức	2.000.000.000	17.202.169.721
Mua đầu tư vào công ty con	29.040.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ		
Bán hàng hóa và dịch vụ	206.329.093	281.270.452
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	993.214.209
Khoản vay được cấp bởi Công ty	-	1.810.000.000
Góp vốn	-	140.000.000
Nhận cổ tức	114.497.138	324.344.250
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân		
Khoản vay được cấp bởi Công ty	-	19.370.000.000
Góp vốn	12.040.000.000	50.427.333.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

35. Cam kết

Chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	-	477.974.304.265
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	31.994.165.941	481.073.309.217
	31.994.165.941	959.047.613.482

36. Số liệu so sánh

Một số số liệu so sánh được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày kỳ hiện hành. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong năm trước, trước và sau khi được phân loại lại như sau:

	31/12/2012 (theo báo cáo trước đây) VND	Phân loại lại VND	31/12/2012 (Phân loại lại) VND
Bảng cân đối kế toán			
Phải thu khách hàng	97.662.703.799	(26.125.000.000)	71.537.703.799
Phải thu khác	17.951.477.644	26.125.000.000	44.076.477.644
Hàng tồn kho	465.637.474.629	98.206.947.007	563.844.421.636
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-	2.226.241.932	2.226.241.932
Chi phí trả trước dài hạn	137.982.581.785	(110.668.368.170)	27.314.213.615
Tài sản dài hạn khác	337.700.000	12.461.421.162	12.799.121.162
Vay và nợ ngắn hạn	75.000.000.000	240.279.321.666	315.279.321.666
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	347.477.900	2.226.241.932	2.573.719.832
Các khoản phải trả, phải nộp khác	160.755.237.180	(156.760.000.000)	3.995.237.180
Vay và nợ dài hạn	571.717.445.483	(83.519.321.666)	488.198.123.817


Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

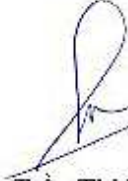
	2012 (theo báo cáo trước đây) VND	Phân loại lại VND	2012 (Phân loại lại) VND
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ			
Lưu chuyển tiền tệ thuần từ hoạt động kinh doanh	6.909.340.085	(31.955.980.256)	(25.046.640.171)
Lưu chuyển tiền tệ thuần từ hoạt động đầu tư	(176.676.760.985)	31.955.980.256	(144.720.780.729)


Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:


 Lâm Văn Hiếu
 Kế toán tổng hợp

Người duyệt:


 Trần Thị Ni
 Kế toán trưởng


 Huỳnh Phú Kiệt
 Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

