



**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng
Toàn Thịnh Phát và các công ty con**

Báo cáo Tài chính hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013



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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 66 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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 cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này.



Thay mặt Ban Giám đốc

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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 66.

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 hợp nhất 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ 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 lưu ý

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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

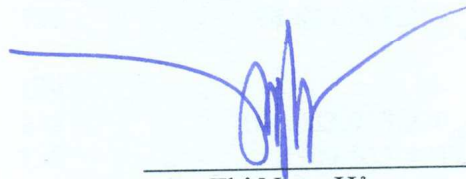
Báo cáo kiểm toán số: 13-01-324



Nguyễn Thanh Nghị

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 và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Mẫu B 01 – DN/HN

| | 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 | | 863.606.121.848 | 1.239.824.647.163 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 6 | 35.986.403.183 | 7.682.314.708 |
| Tiền | 111 | | 25.986.403.183 | 7.682.314.708 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 10.000.000.000 | - |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 14 | 17.336.229.222 | 345.220.000.000 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 121 | | 17.336.229.222 | 345.220.000.000 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | 7 | 408.520.077.349 | 240.001.343.391 |
| Phải thu khách hàng | 131 | | 234.967.786.925 | 120.293.964.230 |
| Trả trước cho người bán | 132 | | 68.827.908.287 | 16.183.368.241 |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | 2.045.681.593 |
| Các khoản phải thu khác | 135 | | 105.033.935.030 | 102.475.578.737 |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | 139 | | (309.552.893) | (997.249.410) |
| Hàng tồn kho | 140 | 8 | 376.306.582.605 | 612.730.755.160 |
| Hàng tồn kho | 141 | | 376.306.582.605 | 612.730.755.160 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 25.456.829.489 | 34.190.233.904 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 6.202.976.692 | 4.025.979.057 |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 3.682.336.960 | 12.710.259.667 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 154 | 9 | 3.018.587.053 | 2.226.241.932 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 158 | | 12.552.928.784 | 15.227.753.248 |
| Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260 + 269) | 200 | | 1.188.740.397.211 | 856.833.246.038 |
| Tài sản cố định | 220 | | 783.006.872.792 | 599.015.549.050 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 10 | 363.393.502.248 | 189.942.779.753 |
| <i>Nguyên giá</i> | 222 | | 427.755.724.849 | 247.723.287.877 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 223 | | (64.362.222.601) | (57.780.508.124) |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 11 | 121.355.255.784 | 97.914.160.619 |
| <i>Nguyên giá</i> | 228 | | 123.981.561.534 | 99.941.179.289 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 229 | | (2.626.305.750) | (2.027.018.670) |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 230 | 12 | 298.258.114.760 | 311.158.608.678 |
| Bất động sản đầu tư | 240 | 13 | 223.594.868.100 | 96.392.284.099 |
| <i>Nguyên giá</i> | 241 | | 223.594.868.100 | 96.856.958.698 |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 242 | | - | (464.674.599) |

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

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

Mẫu B 01 – DN/HN

| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 14 | 82.364.534.736 | 48.363.291.736 |
| Đầu tư vào các công ty liên kết | 252 | | 23.486.541.736 | 24.486.541.736 |
| Đầu tư dài hạn khác | 258 | | 58.877.993.000 | 23.876.750.000 |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 71.710.469.006 | 80.888.597.096 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 15 | 50.963.025.491 | 62.660.562.535 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 16 | 12.046.466.084 | 5.321.913.398 |
| Tài sản dài hạn khác | 268 | | 8.700.977.431 | 12.906.121.163 |
| Lợi thế thương mại | 269 | 17 | 28.063.652.577 | 32.173.524.057 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 2.052.346.519.059 | 2.096.657.893.201 |
| NGUỒN VỐN | | | | |
| NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330) | 300 | | 1.567.364.666.571 | 1.700.867.377.160 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.022.616.102.442 | 701.058.601.066 |
| Vay và nợ ngắn hạn | 311 | 18 | 614.047.051.942 | 348.087.782.964 |
| Phải trả người bán | 312 | 19 | 98.833.646.107 | 126.321.394.664 |
| Người mua trả tiền trước | 313 | 20 | 60.570.423.252 | 131.300.716.234 |
| Thuế và các khoản phải nộp | | | | |
| Nhà nước | 314 | 21 | 34.266.330.551 | 22.575.354.052 |
| Phải trả người lao động | 315 | | 6.943.568.764 | 2.051.528.613 |
| Chi phí phải trả | 316 | 22 | 195.621.892.394 | 71.047.852.603 |
| 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 | 23 | 17.618.850.937 | 2.995.815.089 |
| Dự phòng dài hạn | 320 | | - | 688.675.811 |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi | 323 | 24 | (8.430.582.451) | (7.155.439.910) |
| Vay và nợ dài hạn | 330 | | 544.748.564.129 | 999.808.776.094 |
| Nợ phải trả dài hạn khác | 333 | | - | 1.993.868.539 |
| Vay và nợ dài hạn | 334 | 25 | 544.596.365.448 | 997.814.907.555 |
| Dự phòng dài hạn | 337 | | 152.198.681 | - |

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


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

Mẫu B 01 – DN/HN


| | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410) | 400 | | 427.959.862.536 | 355.928.746.480 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 26 | 427.959.862.536 | 355.928.746.480 |
| Vốn cổ phần | 411 | 27 | 416.575.520.000 | 396.741.270.000 |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 7.739.072.000 | 7.739.072.000 |
| Cổ phiếu quỹ | 414 | 29 | - | (68.244.320.800) |
| Quỹ dự phòng tài chính | 418 | 29 | 119.024.863 | (4.670.651.649) |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 419 | 29 | - | 1.285.212.595 |
| Lợi nhuận chưa phân phối | 420 | | 3.526.245.673 | 23.078.164.334 |
| LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ | 439 | 28 | 57.021.989.952 | 39.861.769.561 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439) | 440 | | 2.052.346.519.059 | 2.096.657.893.201 |

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 hợp nhất này

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

Mẫu B 02 – DN/HN

| | Mã số | Thuyết minh | 2013 VND | 2012 VND |
|--|-----------|-------------|-------------------------|------------------------|
| Tổng doanh thu | 01 | 31 | 751.891.442.235 | 660.403.837.446 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | 31 | 2.048.039.153 | 3.168.250.101 |
| Doanh thu thuần (10 = 01 – 02) | 10 | 31 | 749.843.403.082 | 657.235.587.345 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 32 | 604.148.202.102 | 542.622.324.027 |
| Lợi nhuận gộp (20 = 10 – 11) | 20 | | 145.695.200.980 | 114.613.263.318 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 33 | 40.691.573.204 | 113.840.849.951 |
| Chi phí tài chính | 22 | 34 | 83.358.847.127 | 115.761.228.454 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 82.256.417.291 | 117.387.233.007 |
| Chi phí bán hàng | 24 | | 2.959.712.951 | 1.999.843.363 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | | 70.899.072.705 | 74.384.465.086 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 – 22) – (24 + 25)} | 30 | | 29.169.141.401 | 36.308.576.366 |
| Thu nhập khác | 31 | 35 | 13.775.996.935 | 8.139.289.311 |
| Chi phí khác | 32 | 36 | 25.326.760.885 | 9.068.660.402 |
| Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 – 32) | 40 | | (11.550.763.950) | (929.371.091) |
| Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 17.618.377.451 | 35.379.205.275 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 37 | 21.978.589.037 | 11.213.207.495 |
| Lợi ích thuế TNDN hoãn lại | 52 | 37 | (6.724.552.686) | (1.556.100.116) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN (60 = 50 – 51 – 52) | 60 | | 2.364.341.100 | 25.722.097.896 |

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN/HN

| | Mã số | Thuyết minh | 2013 VND | 2012 VND |
|--------------------------|-------|-------------|---------------|----------------|
| Phân bổ cho: | | | | |
| Cổ đông thiểu số | 61 | | 2.078.667.937 | 503.542.486 |
| Chủ sở hữu của Công ty | 62 | | 285.673.163 | 25.218.555.410 |
| Lãi trên cổ phiếu | | | | |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 38 | 8 | 633 |

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:

Lăm 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 hợp nhất này

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

Mẫu B 03 – DN/HN

| | Mã số | Thuyết minh | 2013 VND | 2012 VND |
|--|-----------|----------------|--------------------------|------------------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 17.618.377.451 | 35.379.205.275 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| Khấu hao và phân bổ | 02 | | 24.178.731.044 | 31.643.350.823 |
| Các khoản dự phòng | 03 | | 1.687.098.068 | (4.991.677.173) |
| Lỗ/(lãi) từ thanh lý tài sản cố định hữu hình | 05 | | 3.347.516.536 | (280.056.154) |
| Xóa sổ tài sản cố định | 05 | | 72.820.905 | 4.457.539.521 |
| Lỗ từ thanh lý bất động sản đầu tư | 05 | | 12.412.553.532 | - |
| Lãi thanh lý các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu | 05 | | (13.027.400.617) | (36.163.076.919) |
| Thu nhập lãi tiền gửi | 05 | | (26.013.802.740) | (72.880.796.981) |
| Thu nhập cổ tức | 05 | | - | (121.250.000) |
| Chi phí lãi vay | 06 | | 82.256.417.291 | 117.387.233.007 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 08 | | 102.532.311.470 | 74.430.471.399 |
| Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác | 09 | | (114.572.340.349) | 251.380.248.756 |
| Biến động hàng tồn kho | 10 | | 14.481.302.850 | (134.403.393.596) |
| Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác | 11 | | 82.468.545.879 | 55.151.793.688 |
| Biến động chi phí trả trước | 12 | | 17.697.395.931 | 82.402.786.633 |
| | | | 102.607.215.781 | 328.961.906.880 |
| Tiền lãi vay đã trả | 13 | | (193.553.343.665) | (206.628.433.160) |
| Thuế thu nhập đã nộp | 14 | | (7.947.081.732) | (70.104.879.682) |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 15 | | (2.209.406.917) | (4.562.166.775) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh | 20 | | (101.102.616.533) | 47.666.427.263 |

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN

| | 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 | | (113.420.377.377) | (317.372.964.179) |
| Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 22 | | 53.705.982.200 | 789.591.884 |
| Tiền thu từ bán khoản đầu tư vào các công ty con, tiền thuần nhận được | 24 | 5 | 1.979.203.143 | - |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 25 | | (34.001.243.000) | (226.224.245.348) |
| Tiền chi cho các khoản vay cấp cho các đơn vị khác | 25 | | (42.136.229.222) | (489.520.000.000) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 26 | | 370.020.000.000 | 325.125.000.000 |
| Tiền thu từ thanh lý các khoản đầu tư vào đơn vị khác | 26 | | - | 348.917.632.267 |
| Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức | 27 | | 59.879.653.773 | 79.060.004.335 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư | 30 | | 296.026.989.517 | (279.224.981.041) |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành | 32 | | - | (68.244.320.800) |
| Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được | 33 | | 815.808.345.548 | 1.217.649.906.761 |
| Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (999.474.563.379) | (941.825.150.774) |
| Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ | 35 | | 18.642.633.940 | - |
| Tiền trả cổ tức | 36 | | (1.596.700.618) | (2.384.000) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính | 40 | | (166.620.284.509) | 207.578.051.187 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40) | 50 | | 28.304.088.475 | (23.980.502.591) |
| Tiền đầu năm | 60 | | 7.682.314.708 | 31.662.817.299 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60) | 70 | 6 | 35.986.403.183 | 7.682.314.708 |

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN

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 | 19.750.000.000 | - |
| Thanh lý các khoản đầu tư vào các công ty con nhưng chưa thu được tiền (Thuyết minh 5) | 84.240.000.000 | - |
| Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho | 57.202.611.525 | 74.679.794.472 |
| Chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 28.690.655.845 | 4.797.032.445 |
| Chia cổ tức dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới | 19.834.250.000 | 17.249.804.000 |

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 hợp nhất này

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013**

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 hợp nhất 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. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) và các công ty liên kết của Tập đoàn. Các hoạt động chính của Tập đoàn 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 dư 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; cung cấp các dịch vụ giáo dục cho học sinh từ mẫu giáo đến khối lớp 12.

Tại 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn có 1.072 nhân viên (31/12/2012: 1.095 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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Tại 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn có 12 công ty con và 3 công ty liên kết (31/12/2012: 13 công ty con và 3 công ty liên kết):

| Tên các công ty con | Hoạt động chính | Phần trăm lợi ích kinh tế tại ngày 31/12/2013 | Phần trăm lợi ích kinh tế tại ngày 31/12/2012 |
|--|---|--|--|
| Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ | Cung cấp các dịch vụ kiến trúc và tư vấn kỹ thuật | 92,50% | 92,50% |
| Công ty TNHH Kỹ Thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát | Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực đô thị và trung tâm thương mại | 100,00% | 100,00% |
| Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận | Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày | 100,00% | 100,00% |
| Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bãi Trường (trước đây là Công ty TNHH Trường Thịnh Phát Phú Quốc) | Cung cấp dịch vụ ăn uống, các dịch vụ khác, khách sạn, vận chuyển | 100,00% | 100,00% |
| Trường TH - THCS - THPT Lê Quý Đôn | Cung cấp các dịch vụ giáo dục | 100,00% | 100,00% |
| Trường TH - THCS - THPT Trịnh Hoài Đức | Cung cấp các dịch vụ giáo dục | 100,00% | 100,00% |
| Trường Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai | Cung cấp các dịch vụ giáo dục | 100,00% | 100,00% |
| Trường Mầm Non Châu Á Thái Bình Dương | Cung cấp các dịch vụ giáo dục | 100,00% | 100,00% |
| Trường Mầm Non Bambi | Cung cấp các dịch vụ giáo dục | 100,00% | 100,00% |
| Trường THCS - THPT Tân Phú | Cung cấp các dịch vụ giáo dục | 75,00% | 75,00% |
| Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát (trước đây là Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát) (a) | Cung cấp các dịch vụ giáo dục | 95,00% | 100,00% |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (b) | Vận chuyển du lịch ven biển | 67,49% | 62,00% |
| Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc (c) | Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực đô thị và trung tâm thương mại | 2,00% | 100,00% |
| Công ty Cổ phần Xuân Hoàng (d) | Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực đô thị và trung tâm thương mại | 0,00% | 78,00% |

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

Mẫu B 09 – DN/HN

- (a) Trong năm, Công ty thanh lý 5% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát cho các cán bộ cấp cao của Công ty. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty còn lại 95% vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát.
- (b) Trong năm, Công ty góp vốn vào Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân số tiền 12,04 tỷ VND. Thêm vào đó, việc thanh lý Công ty Phú Quốc như được đề cập ở mục (c) bên dưới dẫn đến việc Công ty giảm đi 2,6 tỷ VND của khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân, tương đương 2,72% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân do Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc nắm giữ (Thuyết minh 5). Kết quả là, phần trăm lợi ích kinh tế và lợi ích kiểm soát của Tập đoàn tăng từ 62,00% lên 67,49%.
- (c) Vào ngày 9 tháng 12 năm 2013, Công ty thanh lý 98% khoản đầu tư vào Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc ("Phú Quốc") cho một bên thứ ba. Vì thế, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty còn lại 2% vốn tại Phú Quốc và mất quyền điều hành hoặc kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính của Phú Quốc để được hưởng các lợi ích kinh tế từ những hoạt động này. Vì thế, khoản đầu tư vào Phú Quốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được xem như một khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty (Thuyết minh 5).
- (d) Trước đây, toàn bộ vốn của Công ty Cổ phần Xuân Hoàng ("Xuân Hoàng") do Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc nắm giữ. Vì việc thanh lý khoản đầu tư vào Phú Quốc như được đề cập phía trên, Xuân Hoàng không còn là một công ty con được hợp nhất trong Tập đoàn (Thuyết minh 5).

| Tên các công ty liên kết | Hoạt động chính | Phần trăm lợi ích kinh tế tại ngày 31/12/2013 | Phần trăm lợi ích kinh tế tại ngày 31/12/2012 |
|--|---|--|--|
| Công ty Cổ Phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai | Cung cấp các dịch vụ kiến trúc và tư vấn kỹ thuật | 49,98% | 49,98% |
| Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang | Cung cấp dịch vụ đại lý du lịch | 39,60% | 39,60% |
| Công ty Cổ phần Toàn Việt | Kinh doanh bất động sản | 40,00% | 40,00% |

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

Mẫu B 09 – DN/HN

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

Các chính sách kế toán và phương pháp hạch toán được thực hiện trong báo cáo tài chính hợp nhất này giống với báo cáo tài chính thường niên gần đây nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, Tập đoàn có các khoản vay cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 14). Tập đoàn có kế hoạch thanh toán các khoản nợ tồn đọng bằng cách sử dụng các luồng tiền tệ thu được từ tiền ký quỹ của khách hàng liên quan đến 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 tính thực tiễn của các kế hoạch tài chính của Tập đoàn để giúp Tập đoàn có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(d) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(e) Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền điều hành các chính sách hoạt động và tài chính của một đơn vị khác để hưởng lợi ích từ các hoạt động đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại. Báo cáo tài chính riêng của công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu (các đơn vị nhận đầu tư đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu). Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Tập đoàn được hưởng trong thu nhập và chi phí của các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Tập đoàn, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể hoặc quyền đồng kiểm soát đối với các đơn vị này. Khi phần lỗ của đơn vị nhận đầu tư mà Tập đoàn phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho đơn vị nhận đầu tư.

(iii) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại đơn vị nhận đầu tư.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(iv) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Tập đoàn. Sự kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó. Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(c) 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 Tập đoàn 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 giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) 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.

(e) 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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(f) 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 và cấu trúc | 25 – 50 năm |
| ▪ máy móc và thiết bị | 7 – 13 năm |
| ▪ phương tiện vận chuyển | 6 – 10 năm |
| ▪ dụng cụ văn phòng | 3 – 7 năm |
| ▪ khác | 3 – 5 năm |

(g) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất gồm có:

- quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất;
- quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp; và
- quyền sử dụng đất thuê trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 mà tiền thuê đất đã được trả trước cho thời hạn dài hơn 5 năm và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Quyền sử dụng đất có thời hạn

Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. 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. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng 44-50 năm.

(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 3-5 năm.

(h) 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

(i) 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.

(j) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo Thông tư 45. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(ii) Chi phí đất trả trước

Trước ngày 1 tháng 1 năm 2013, quyền sử dụng đất thuê được ghi nhận là tài sản cố định vô hình và được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn thuê đất. Kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2013, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”), trong đó quy định quyền sử dụng đất đối với đất thuê sau ngày 1 tháng 7 năm 2004 (ngày có hiệu lực thi hành của Luật đất đai năm 2003) không được ghi nhận là tài sản cố định vô hình và do đó được phân loại lại là chi phí đất trả trước dài hạn. Chi phí đất trả trước dài hạn được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất là 46 năm.

(k) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lợi thế thương mại âm) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Khi kế toán các khoản đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại được bao gồm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

(l) 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.

(m) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn.

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

(n) 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 Tập đoàn và tính chất và mức độ rủi ro phát sinh từ các công cụ tài chính, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn xếp vào nhóm xác định theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Các khoản được Tập đoàn 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

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 Tập đoàn được trình bày trong Thuyết minh 39.

(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, Tập đoàn xếp nợ phải trả tài chính vào nhóm phản 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 Tập đoàn được trình bày trong Thuyết minh 39.

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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

(o) 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.

(p) 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.

(q) 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.

(r) 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 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. Việc chuyển giao phần lớn các rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm bán hoặc hoàn thành của tài sản, tùy theo điều kiện nào đến sau.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(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) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá 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 hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

(v) 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.

(vi) Dịch vụ giáo dục

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ giáo dục được ghi nhận trong kỳ khi dịch vụ được cung cấp. 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.

(s) 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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

(t) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động 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 ưu đãi đi thuê đã nhận được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(u) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là một chi phí trong năm 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 cố định này.

(v) Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Tập đoàn chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng.

(w) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Tập đoàn là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh, bao gồm bốn bộ phận: kinh doanh bất động sản, xây dựng, giáo dục và các bộ phận khác.

(x) Các công ty liên quan

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

4. Báo cáo bộ phận

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

| | Kinh doanh bất động sản | | | | | |
|--|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| | động sản VND | Xây dựng VND | Giáo dục VND | Khác VND | Loại trừ VND | Hợp nhất VND |
| Doanh thu bán hàng ra bên ngoài | 362.910.212.958 | 185.152.126.184 | 129.882.186.114 | 71.898.877.826 | - | 749.843.403.082 |
| Doanh thu giữa các bộ phận | 130.361.276.901 | 311.524.553.705 | - | 2.612.979.067 | (444.498.809.673) | - |
| Tổng doanh thu của bộ phận | 493.271.489.859 | 496.676.679.889 | 129.882.186.114 | 74.511.856.893 | (444.498.809.673) | 749.843.403.082 |
| Giá vốn hàng bán | 426.101.531.993 | 385.711.865.889 | 72.721.133.959 | 28.917.212.574 | (309.303.542.313) | 604.148.202.102 |
| Kết quả kinh doanh của bộ phận | 67.169.957.866 | 110.964.814.000 | 57.161.052.155 | 45.594.644.319 | (135.195.267.360) | 145.695.200.980 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | | 116.526.059.579 |
| Kết quả từ các hoạt động kinh doanh | | | | | | 29.169.141.401 |
| Thu nhập khác | | | | | | 13.775.996.935 |
| Chi phí khác | | | | | | 25.326.760.885 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | | 15.254.036.351 |
| Lãi thuần sau thuế | | | | | | 2.364.341.100 |

Tập đoàn đang hoạt động trong một bộ phận địa lý là Việt Nam.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

| | Kinh doanh bất động sản VND | Xây dựng VND | Giáo dục VND | Khác VND | Hợp nhất VND |
|--|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Tài sản | | | | | |
| Tài sản của bộ phận | 1.048.579.050.127 | 218.238.646.435 | 328.043.962.545 | 244.717.311.384 | 1.839.578.970.491 |
| Khoản đầu tư vào công ty liên kết hạch toán theo vốn chủ sở hữu | 9.486.541.736 | - | 14.000.000.000 | - | 23.486.541.736 |
| Tài sản không phân bổ | | | | | 189.859.115.827 |
| Tổng tài sản | | | | | 2.052.346.519.059 |
| Nợ phải trả | | | | | |
| Nợ phải trả của bộ phận | 247.364.442.514 | 111.235.944.386 | 40.376.088.075 | 9.657.577.043 | 408.634.052.018 |
| Các khoản nợ không phân bổ | | | | | 1.158.730.614.553 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | 1.567.364.666.571 |
| Chi tiêu vốn | | | | | |
| Khấu hao và phân bổ | 12.901.854.435 | 59.045.455 | 76.314.997.872 | 24.144.479.615 | 113.420.377.377 |
| | 2.174.663.082 | 1.882.667.667 | 9.775.979.622 | 10.345.420.673 | 24.178.731.044 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

| | Kinh doanh bất động sản | | | | | |
|--|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| | đồng sản | Xây dựng | Giáo dục | Khác | Loại trừ | Hợp nhất |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng ra bên ngoài | 62.428.085.455 | 456.510.748.284 | 102.812.718.849 | 35.484.034.757 | - | 657.235.587.345 |
| Doanh thu giữa các bộ phận | - | 260.913.651.055 | - | 6.014.913.583 | (266.928.564.638) | - |
| Tổng doanh thu của bộ phận | 62.428.085.455 | 717.424.399.339 | 102.812.718.849 | 41.498.948.340 | (266.928.564.638) | 657.235.587.345 |
| Giá vốn hàng bán | 49.166.375.738 | 671.220.069.659 | 58.084.203.598 | 31.080.239.670 | (266.928.564.638) | 542.622.324.027 |
| Kết quả kinh doanh của bộ phận | 13.261.709.717 | 46.204.329.680 | 44.728.515.251 | 10.418.708.670 | - | 114.613.263.318 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | | 78.304.686.952 |
| Kết quả từ các hoạt động kinh doanh | | | | | | 36.308.576.366 |
| Thu nhập khác | | | | | | 8.139.289.311 |
| Chi phí khác | | | | | | 9.068.660.402 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | | 9.657.107.379 |
| Lỗ thuần sau thuế | | | | | | 25.722.097.896 |

Tập đoàn đang hoạt động trong một bộ phận địa lý là Việt Nam.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

| | Kinh doanh bất động sản VND | Xây dựng VND | Giáo dục VND | Khác VND | Hợp nhất VND |
|--|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| Tài sản | | | | | |
| Tài sản của bộ phận | 805.296.337.127 | 216.046.046.266 | 517.878.001.499 | 378.016.296.808 | 1.917.236.681.700 |
| Khoản đầu tư vào công ty liên kết hạch toán theo vốn chủ sở hữu | 24.486.541.736 | - | - | - | 24.486.541.736 |
| Tài sản không phân bổ | - | - | - | - | 154.934.669.765 |
| Tổng tài sản | | | | | 2.096.657.893.201 |
| Nợ phải trả | | | | | |
| Nợ phải trả của bộ phận | 208.494.005.144 | 125.420.476.220 | 37.354.870.420 | 7.635.978.710 | 354.964.686.641 |
| Các khoản nợ không phân bổ | | | | | 1.321.962.046.666 |
| Tổng nợ phải trả | | | | | 1.700.867.377.160 |
| Chi tiêu vốn | 107.733.930.286 | 1.249.272.727 | 19.401.357.503 | 188.988.403.663 | 317.372.964.179 |
| Khấu hao và phân bổ | 2.467.202.493 | 2.563.208.558 | 12.493.342.889 | 14.119.596.883 | 31.643.350.823 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN

5. Thanh lý công ty con

Các khoản thanh lý được mô tả trong Thuyết minh 1(c) và 1(d) có ảnh hưởng đến bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn tại ngày thanh lý như sau:

| | Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc và công ty con VND |
|---|---|
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 20.796.857 |
| Các khoản phải thu – ngắn hạn | 56.489.049.756 |
| Hàng tồn kho | 2.048.947.768 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 22.698.248.153 |
| Tài sản cố định hữu hình – nguyên giá (Thuyết minh 10) | 9.197.634.790 |
| Tài sản cố định hữu hình – giá trị hao mòn lũy kế (Thuyết minh 10) | (3.231.143.687) |
| Xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 12) | 4.895.750.933 |
| Các khoản đầu tư dài hạn (Thuyết minh 1(b)) | 2.616.000.000 |
| Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 15) | 11.849.824 |
| Lợi thế thương mại – giá gốc (Thuyết minh 17) | 310.790.444 |
| Lợi thế thương mại – giá trị hao mòn lũy kế (Thuyết minh 17) | (59.568.168) |
| Nợ ngắn hạn | (10.589.408.299) |
| Vay và nợ dài hạn | (2.417.076.924) |
| Lợi ích cổ đông thiểu số (Thuyết minh 30) | (3.529.271.764) |
| Tổng chi phí thanh lý | 78.462.599.683 |
| Lãi từ thanh lý công ty con | 9.777.400.317 |
| Tổng giá trị thanh lý | 88.240.000.000 |
| Trừ: số dư tiền mặt và tiền gửi ngân hàng của các công ty con bị thanh lý | 20.796.857 |
| Trừ: giá trị thanh lý còn phải thu | 84.240.000.000 |
| Trừ: phần giữ lại như là khoản đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh 14) | 2.000.000.000 |
| Dòng tiền từ việc thanh lý các công ty con, đã trừ đi số dư tiền của các công ty con bị thanh lý | 1.979.203.143 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Tiền mặt | 1.267.462.862 | 688.522.929 |
| Tiền gửi ngân hàng | 24.718.940.321 | 6.993.791.779 |
| Các khoản tương đương tiền | 10.000.000.000 | - |
| | 35.986.403.183 | 7.682.314.708 |

7. Các khoản phải thu ngắn hạn

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 | 23.703.508.183 | - |
| Phi thương mại | 9.304.524.833 | 200.000.000 |
| Phải thu từ Thành viên Hội đồng Quản trị | | |
| Phi thương mại | - | 14.281.353.564 |
| | - | 14.281.353.564 |

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

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

| | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|---|-------------------|-------------------|
| Tạm ứng ngắn hạn cho các bên liên quan | 55.391.471.000 | - |
| Phải thu từ bán các khoản đầu tư dài hạn (*) | 21.176.180.000 | 26.125.000.000 |
| Ứng trước tiền mặt cho một cá nhân, một bên liên quan | 14.910.000.000 | - |
| Phải thu từ các bên liên quan | 9.304.524.833 | - |
| Phải thu tiền lãi | 1.682.104.347 | 35.547.955.380 |
| Phải thu khác | 2.569.654.850 | 8.171.128.387 |
| Phải thu từ Quỹ Đầu tư Phát triển Việt Nam (“VF2”) | - | 4.350.141.406 |
| Phải thu từ một thành viên Ban Giám đốc | - | 14.281.353.564 |
| Phải thu từ một cổ đông | - | 14.000.000.000 |
| | 105.033.935.030 | 102.475.578.737 |

(*) 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

8. Hàng tồn kho

| | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nguyên vật liệu | 4.011.818.511 | 1.740.553.290 |
| Công cụ và dụng cụ | 69.681.613 | 58.317.723 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (*) | 56.644.654.057 | 599.603.413.685 |
| Thành phẩm | 315.461.667.246 | 2.793.804.070 |
| Hàng hóa | 118.761.178 | 8.534.666.392 |
| | 376.306.582.605 | 612.730.755.160 |

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

| | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Dự án khu dân cư | | |
| Dự án Pegasus Plaza | 23.025.144.811 | 355.778.372.202 |
| Dự án Pegasus Residence 2 | - | 189.440.260.248 |
| Hợp đồng Xây dựng | | |
| Dự án Trung Đông Plaza | 9.256.639.120 | 7.113.920.218 |
| Căn hộ Carillon | 5.654.849.400 | 7.524.581.189 |
| Khu đô thị mới Tân Thắng | 4.044.645.658 | 9.333.824.381 |
| Trung tâm hội nghị và tiệc cưới Bourbon Tây Ninh | 3.353.119.344 | - |
| Khu đô thị mới 1 | 2.734.632.019 | 2.734.632.019 |
| Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Thành Phố Hồ Chí Minh | 1.978.198.893 | - |
| Khách sạn Gò Dầu | 1.734.557.456 | 7.663.375.210 |
| Dự án Bình Khánh | 1.321.399.379 | 1.132.007.561 |
| Cao ốc Thanh Lễ, Bình Dương | - | 582.682.982 |
| Dự án Sacombank Tây Ninh | - | 6.967.280.823 |
| Khu dân cư Hiệp Bình Phước | - | 4.645.379.570 |
| Khác | 3.541.467.977 | 6.687.097.282 |
| | 56.644.654.057 | 599.603.413.685 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 359,7 tỷ VND (31/12/2012: 541 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25).

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa trong hàng tồn kho là 57,5 tỷ VND (2012: 75 tỷ VND).

9. 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

10. Tài sản cố định hữu hình

| Nguyên giá | Nhà cửa VND | Máy móc và thiết bị VND | Phương tiện vận chuyển VND | Dụng cụ văn phòng VND | Khác VND | Tổng cộng VND |
|--|------------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------|------------------|
| Số dư đầu năm | 169.349.560.214 | 17.528.516.242 | 52.403.147.255 | 7.460.016.861 | 982.047.305 | 247.723.287.877 |
| Tăng trong năm | 669.897.043 | 136.209.091 | 784.176.400 | 86.007.273 | 103.854.545 | 1.780.144.352 |
| Chuyển từ hàng tồn kho | 140.991.556.707 | 56.000.000 | - | - | - | 141.047.556.707 |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản | - | - | - | - | - | - |
| dở dang | 78.037.588.860 | 336.218.300 | - | 1.872.603.147 | - | 80.246.410.307 |
| Phân loại lại | 471.717.141 | (845.779.253) | - | (79.859.000) | 453.921.112 | - |
| Chuyển sang hàng tồn kho | (14.345.803.721) | - | - | - | - | (14.345.803.721) |
| Thanh lý | (530.130.975) | - | (15.307.821.313) | - | - | (15.919.732.088) |
| Xóa sổ | (9.428.426) | (29.325.000) | (251.599.000) | (81.779.800) | - | (318.100.187) |
| Chuyển sang các khoản phải thu khác | - | - | (13.636.364) | (14.129.971) | (13.617.790) | (13.636.364) |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*) | (153.987.750) | (1.395.577.670) | (64.315.784) | - | - | (2.808.337.669) |
| Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn | (3.043.841) | (77.827.250) | - | (1.194.456.465) | - | (438.429.575) |
| Giảm thông qua thanh lý công ty con (Thuyết minh 5) | (348.293.400) | (383.045.178) | (8.466.296.212) | (357.558.484) | - | (9.197.634.790) |
| Số dư cuối năm | 374.129.631.852 | 15.325.389.282 | 29.083.654.982 | 7.690.843.561 | 1.526.205.172 | 427.755.724.849 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN

| | Nhà cửa VND | Máy móc và thiết bị VND | Phương tiện vận chuyển VND | Dụng cụ văn phòng VND | Khác VND | Tổng cộng VND |
|--|-----------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|---------------|------------------|
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 27.227.540.846 | 7.832.295.481 | 16.712.065.332 | 5.315.763.496 | 692.842.969 | 57.780.508.124 |
| Khấu hao trong năm | 11.113.561.028 | 2.300.381.773 | 3.784.755.881 | 895.326.121 | 175.779.434 | 18.269.804.237 |
| Phân loại lại | 610.128.875 | (867.434.465) | - | - | 257.305.590 | - |
| Chuyển sang hàng tồn kho | (2.000.070.062) | - | - | - | - | (2.000.070.062) |
| Thanh lý | - | - | (3.944.265.286) | (46.618.066) | - | (3.990.883.352) |
| Xóa sổ | (23.046.216) | (29.325.000) | (178.778.095) | (14.129.971) | - | (245.279.282) |
| Chuyển sang các khoản phải thu khác | - | - | (2.272.728) | - | - | (2.272.728) |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*) | (49.958.251) | (979.837.372) | (45.475.854) | (870.395.086) | - | (1.945.666.563) |
| Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn | - | (27.132.725) | - | (242.170.857) | (3.470.504) | (272.774.086) |
| Giảm thông qua thanh lý công ty con (Thuyết minh 5) | (499.350.629) | (178.532.816) | (2.537.926.907) | (15.333.335) | - | (3.231.143.687) |
| Số dư cuối năm | 36.378.805.591 | 8.050.414.876 | 13.788.102.343 | 5.022.442.302 | 1.122.457.489 | 64.362.222.601 |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 142.122.019.368 | 9.696.220.761 | 35.691.081.923 | 2.144.253.365 | 289.204.336 | 189.942.779.753 |
| Số dư cuối năm | 337.750.826.261 | 7.274.974.406 | 15.295.552.639 | 2.668.401.259 | 403.747.683 | 363.393.502.248 |

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 8.860 triệu VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 4.475 triệu VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

(*) 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 15).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 259,2 tỷ VND (31/12/2012: 96 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25).

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

Mẫu B 09 – DN/HN

11. Tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất vô thời hạn VND | Quyền sử dụng đất có thời hạn VND | Phần mềm máy vi tính VND | Khác VND | Tổng cộng VND |
|---|--|--|--------------------------------|--------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư đầu năm | 55.804.709.835 | 42.369.384.680 | 1.757.084.774 | 10.000.000 | 99.941.179.289 |
| Tăng trong năm | 11.092.751.392 | 228.196.400 | 38.000.000 | - | 11.358.947.792 |
| Chuyển từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 13.934.853.324 | - | - | - | 13.934.853.324 |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang | - | 13.446.880.200 | - | - | 13.446.880.200 |
| Chuyển sang hàng tồn kho | (8.050.784.491) | - | - | - | (8.050.784.491) |
| Chuyển sang các khoản phải thu khác | (555.914.780) | - | - | - | (555.914.780) |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*) | - | (6.058.599.800) | - | (10.000.000) | (6.068.599.800) |
| Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn | - | - | (25.000.000) | - | (25.000.000) |
| Phân loại lại | (925.547.720) | 925.547.720 | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 71.300.067.560 | 50.911.409.200 | 1.770.084.774 | - | 123.981.561.534 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | - | 1.011.384.386 | 1.008.689.834 | 6.944.450 | 2.027.018.670 |
| Phân bổ trong năm | - | 846.889.026 | 407.618.011 | 1.388.890 | 1.255.895.927 |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*) | - | (628.136.631) | - | (8.333.340) | (636.469.971) |
| Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn | - | - | (20.138.876) | - | (20.138.876) |
| Số dư cuối năm | - | 1.230.136.781 | 1.396.168.969 | - | 2.626.305.750 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Số dư đầu năm | 55.804.709.835 | 41.358.000.294 | 748.394.940 | 3.055.550 | 97.914.160.619 |
| Số dư cuối năm | 71.300.067.560 | 49.681.272.419 | 373.915.805 | - | 121.355.255.784 |

Phần mềm máy vi tính trong tài sản cố định vô hình có nguyên giá là 68 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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ là 115 tỷ VND (31/12/2012: 181 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 18 và Thuyết minh 25).

- (*) Việc phân loại lại này phản ánh (i) 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 và (ii) giá trị còn lại của quyền sử dụng đất từ hợp đồng thuê đất dài hạn sau ngày 1 tháng 7 năm 2004, ngày có hiệu lực thi hành của Luật đất đai năm 2003, được thanh toán đầy đủ. Các tài sản này được phân loại lại là Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 15).

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 2013 VND | 2012 VND |
|---|---------------------|---------------------|
| Số dư đầu năm | 311.158.608.678 | 546.199.187.929 |
| Tăng trong năm | 128.971.941.078 | 174.797.983.203 |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình | (80.246.410.307) | (12.921.820.010) |
| Chuyển sang hàng tồn kho | (33.839.659.864) | (296.272.590.350) |
| Chuyển sang tài sản cố định vô hình | (13.446.880.200) | - |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư | (7.720.344.894) | - |
| Giảm thông qua thanh lý công ty con (Thuyết minh 5) | (4.895.750.933) | - |
| Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn | (1.081.391.376) | (94.972.905.925) |
| Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn | (641.997.422) | (277.197.500) |
| Chuyển sang giá vốn hàng bán | - | (936.509.148) |
| Xóa sổ | - | (4.457.539.521) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Số dư cuối năm | 298.258.114.760 | 311.158.608.678 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

| | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| Dự án Khu dân cư và thể thao phức hợp Vịnh Đầm – Phú Quốc (*) | 154.749.130.149 | 138.610.152.306 |
| Dự án khu nghỉ dưỡng Pegasus – Kê Gà | 40.350.401.782 | 81.095.757.697 |
| Dự án Mở rộng Trường Lê Quý Đôn | 39.422.102.686 | 3.776.850.000 |
| Dự án Đô thị Ven sông Đồng Nai | 49.526.469.975 | 12.075.174.164 |
| Khu du lịch Nam Bãi Trường – Phú Quốc | 13.341.175.995 | 13.336.999.995 |
| Dự án Trường Thoại Ngọc Hầu – Kiên Giang | 479.416.551 | - |
| Dự án Biệt thự Long Bình Tân – giai đoạn 3 | - | 32.903.667.426 |
| Dự án Trường THPT APC | - | 17.565.792.373 |
| Dự án phụ của Dự án Pegasus Residence 2 | - | 6.977.195.478 |
| Khác | 389.417.622 | 4.817.019.239 |
| | 298.258.114.760 | 311.158.608.678 |

(*) Dự án Vịnh Đầm tọa lạc tại xã Dương Tơ, Quận Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty sở hữu 100%. Dự án này phát triển cơ sở hạ tầng của khu phức hợp với tổng diện tích là 3.050.000 m². Dự án đang trong giai đoạn giải tỏa và đền bù.

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 13,3 tỷ VND (2012: 4,8 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 196 tỷ VND (31/12/2012: 156 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 25).

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

Mẫu B 09 – DN/HN

13. Bất động sản đầu tư

| | Quyền sử dụng đất và nhà cửa có thời hạn VND | Quyền sử dụng đất không thời hạn VND | Tổng cộng VND |
|--|---|---|--------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư đầu năm | 59.092.497.248 | 37.764.461.450 | 96.856.958.698 |
| Chuyển từ sản xuất kinh doanh dở dang | 195.511.387.596 | 20.363.135.610 | 215.874.523.206 |
| Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang | - | 7.720.344.894 | 7.720.344.894 |
| Thanh lý | (20.245.128.409) | (37.764.461.450) | (58.009.589.859) |
| Chuyển sang hàng tồn kho (*) | (38.847.368.839) | - | (38.847.368.839) |
| Số dư cuối năm | 195.511.387.596 | 28.083.480.504 | 223.594.868.100 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư đầu năm | 464.674.599 | - | 464.674.599 |
| Khấu hao trong năm | 794.381.676 | - | 794.381.676 |
| Chuyển sang hàng tồn kho | (786.669.948) | - | (786.669.948) |
| Thanh lý | (472.386.327) | - | (472.386.327) |
| Số dư cuối năm | - | - | - |
| Giá trị còn lại | | | |
| Số dư đầu năm | 58.627.822.649 | 37.764.461.450 | 96.392.284.099 |
| Số dư cuối năm | 195.511.387.596 | 28.083.480.504 | 223.594.868.100 |

(*) Trong năm, Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn không thực hiện việc định giá. Không có một giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và năm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, bất động sản đầu tư với giá trị ghi sổ là 224 tỷ VND (31/12/2012: Không) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25).

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

Mẫu B 09 – DN/HN

14. Các khoản đầu tư tài chính

| | 31/12/2013 | | 31/12/2012 | |
|---|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| | % vốn sở hữu | % quyền biểu quyết | % vốn sở hữu | % quyền biểu quyết |
| | | | | VND |
| Các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn vào công ty liên kết | | | | VND |
| ▪ Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang | 39,60% | 39,60% | 39,60% | 2.398.740.736 |
| ▪ Công ty Cổ phần Toàn Việt | 40,00% | 40,00% | 40,00% | 14.000.000.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai | 49,98% | 49,98% | 49,98% | 7.087.801.000 |
| | | | | <hr/> |
| | | | | 23.486.541.736 |
| | | | | <hr/> |
| Các khoản đầu tư dài hạn khác | | | | |
| ▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (a) | | | | - |
| ▪ Đại học Yersin Đà Lạt | | | | 15.146.750.000 |
| ▪ Công ty Toàn Thành Tâm | | | | 8.500.000.000 |
| ▪ Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc (Thuyết minh 1(c)) | | | | 2.000.000.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai | | | | 230.000.000 |
| | | | | <hr/> |
| | | | | 58.877.993.000 |
| | | | | <hr/> |
| | | | | 82.364.534.736 |
| | | | | <hr/> |
| | | | | 23.876.750.000 |
| | | | | <hr/> |
| | | | | 48.363.291.736 |
| | | | | <hr/> |

(a) Trong năm, Tập đoàn mua 2.134.000 cổ phiếu tương đương 6,96% cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt từ một bên thứ ba.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

| Đầu tư ngắn hạn | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Đầu tư ngắn hạn | | |
| ▪ Tiền gửi có kỳ hạn | 1.766.229.222 | 6.100.000.000 |
| ▪ Khoản cho vay ngắn hạn (b) | 15.570.000.000 | 339.120.000.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 17.336.229.222 | 345.220.000.000 |

(b) Chi tiết khoản cho vay ngắn hạn như sau:

| | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|--|---------------------------|---------------------------|
| ▪ Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Thương Tín | - | 321.500.000.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công | - | 16.570.000.000 |
| ▪ Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm | 15.570.000.000 | - |
| ▪ Lê Minh Diệp – một cổ đông | - | 1.050.000.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 15.570.000.000 | 339.120.000.000 |

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

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 | 345.220.000.000 | 180.825.000.000 | 48.363.291.736 | 152.008.934.736 |
| Tăng trong năm | 42.136.229.222 | 489.520.000.000 | 34.001.243.000 | 226.224.245.348 |
| Thanh lý/thu hồi các khoản cho vay phải thu | (370.020.000.000) | (325.125.000.000) | - | (312.586.555.348) |
| Giảm do mua thêm cổ phiếu để nắm quyền kiểm soát | - | - | - | (17.283.333.000) |
| Tăng do thanh lý khoản đầu tư dẫn đến mất quyền kiểm soát (Thuyết minh 5) | - | - | 2.000.000.000 | - |
| Chuyển sang các khoản phải thu | - | - | (2.000.000.000) | - |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Số dư cuối năm | 17.336.229.222 | 345.220.000.000 | 82.364.534.736 | 48.363.291.736 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN

15. Chi phí trả trước dài hạn

| | 2013 VND | 2012 VND |
|---|------------------|------------------|
| Số dư đầu năm | 62.660.562.535 | 49.619.964.624 |
| Tăng trong năm | 2.591.440.255 | 39.409.853.292 |
| Phân loại lại từ tài sản cố định vô hình (*) | 5.432.129.829 | - |
| Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình (*) | 862.671.106 | - |
| Chuyển từ chi phí xây dựng dở dang | 1.081.391.376 | 94.972.905.925 |
| Chuyển sang hàng tồn kho | - | (98.206.947.007) |
| Phân bổ trong năm | (16.780.338.844) | (23.135.214.299) |
| Chuyển từ hàng tồn kho | (4.794.046.654) | - |
| Thanh lý | (94.601.288) | - |
| Phân loại lại từ chi phí trả trước ngắn hạn | 15.667.000 | - |
| Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 5) | (11.849.824) | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| Số dư cuối năm | 50.963.025.491 | 62.660.562.535 |

(*) Việc phân loại lại từ tài sản cố định phản ánh (i) 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 và (ii) giá trị còn lại của quyền sử dụng đất đối với đất thuê dài hạn sau ngày 1 tháng 7 năm 2004. Các tài sản này được phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình và vô hình trong kỳ (Thuyết minh 10 và Thuyết minh 11). 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.

16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chủ yếu liên quan đến lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ của Tập đoàn.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

17. Lợi thế thương mại

| | VND |
|--|----------------|
| Giá gốc | |
| Số dư đầu năm | 38.301.600.805 |
| Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 5) | (310.790.444) |
| Số dư cuối năm | 37.990.810.361 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | |
| Số dư đầu năm | 6.128.076.748 |
| Khấu hao trong năm | 3.858.649.204 |
| Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 5) | (59.568.168) |
| Số dư cuối năm | 9.927.157.784 |
| Giá trị ghi sổ | |
| Số dư đầu năm | 32.173.524.057 |
| Số dư cuối năm | 28.063.652.577 |

Lợi thế thương mại được ghi nhận từ các khoản mua lại chủ yếu liên quan đến kỹ năng và trình độ kỹ thuật của nhân viên trong Công ty, những triển vọng từ các dự án mua lại đang phát triển và sự đồng bộ kinh doanh được kỳ vọng sẽ đạt được từ việc mua lại đối với tình hình kinh doanh hiện tại của Tập đoàn.

18. Vay và nợ ngắn hạn

| | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|---|-------------------|-------------------|
| Vay ngắn hạn | 279.873.852.295 | 283.804.239.865 |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh 25) | 334.173.199.647 | 64.283.543.099 |
| | 614.047.051.942 | 348.087.782.964 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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 |
|--|-----------|--------------|-------------------|-------------------|
| • Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | | | | |
| - Khoản vay 1 (i) | VND | 13,0%-14,0% | 30.388.674.142 | - |
| - Khoản vay 2 (ii) | VND | 14,0%-15,0% | 96.119.785.553 | 148.836.227.054 |
| • Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (iii) | VND | 12,0%-12,5% | 69.957.997.139 | 59.968.012.811 |
| • Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công (i) | VND | 15,0% | 62.207.395.461 | 55.000.000.000 |
| • Một cổ đông (i) | VND | 12,0% | 21.200.000.000 | 20.000.000.000 |
| | | | 279.873.852.295 | 283.804.239.865 |

- (i) Các khoản vay này không có đảm bảo và được sử dụng để cấp vốn hoạt động.
- (ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 149 tỷ VND, được sử dụng để cấp vốn hoạt động. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc tài sản cố định vô hình tại Tỉnh Bình Dương và Tỉnh Đồng Nai. Các quyền sử dụng đất này cũng đang được thế chấp tại ngân hàng này để đảm bảo cho khoản vay dài hạn chi tiết ở Thuyết minh 25.
- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 70 tỷ VND, được sử dụng để cấp vốn hoạt động. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất ghi nhận trong tài sản cố định vô hình có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 50,5 tỷ VND (31/12/2012: 51,4 tỷ VND) (Thuyết minh 11) thuộc sở hữu của Trường THCS – THPT Tân Phú tại Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

19. 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 | 25.000.000 |
| Phi thương mại | 4.571.503.333 | - |
| | 4.791.925.451 | 25.000.000 |

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.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

20. Người mua trả tiền trước

Người mua trả tiền trước chủ yếu phản ánh khoản tiền đặt cọc từ các khách hàng mua 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 bàn giao cho khách hàng.

21. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 22.207.426.981 | 7.383.574.555 |
| Thuế giá trị gia tăng | 9.124.799.353 | 13.336.293.652 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 2.933.240.217 | 1.854.621.845 |
| Các loại thuế khác | 864.000 | 864.000 |
| | 34.266.330.551 | 22.575.354.052 |

22. Chi phí phải trả

| | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Chi phí lãi vay phải trả | 26.911.828.872 | 52.315.487.876 |
| Chi phí nhà thầu phụ | 131.337.436.894 | 14.949.646.114 |
| Chi phí sử dụng đất | 22.299.802.077 | - |
| Chi phí dự án | 10.121.128.057 | - |
| Chi phí lương | 1.794.005.160 | - |
| Phí nhượng quyền | 1.173.769.080 | - |
| Chi phí khác | 1.983.922.254 | 3.782.718.613 |
| | 195.621.892.394 | 71.047.852.603 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN

23. 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 | - |
| Phải trả các công ty liên quan | 3.478.170.000 | - |
| Doanh thu chưa thực hiện | 3.632.704.428 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân giữ lại | 1.182.099.265 | - |
| Cổ tức phải trả | 1.173.878.333 | 549.670.226 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp | 594.588.448 | 1.529.331.187 |
| Phải trả khác | 1.057.410.463 | 916.813.676 |
| | 17.618.850.937 | 2.995.815.089 |

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 cổ đông | - | 549.670.226 |
| Phải trả các bên liên quan khác | 4.571.503.333 | 25.000.000 |

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

24. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

| | 2013 VND | 2012 VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Số dư đầu năm | (7.155.439.910) | (7.365.643.343) |
| Tăng trong năm | 11.068.152 | 4.670.350.607 |
| Sử dụng trong năm | (2.221.582.769) | (4.460.147.174) |
| Tăng do thanh lý công ty con (Thuyết minh 5) | 935.372.076 | - |
| | (8.430.582.451) | (7.155.439.910) |

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

Mẫu B 09 – DN/HN

25. Vay và nợ dài hạn

| | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|---|-------------------|-------------------|
| Vay dài hạn (a) | 629.889.304.514 | 512.098.450.654 |
| Trái phiếu dài hạn (b) | 225.000.000.000 | 550.000.000.000 |
| Thuê tài chính (c) | 23.880.260.581 | - |
| | 878.769.565.095 | 1.062.098.450.654 |
| Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 18) | (334.173.199.647) | (64.283.543.099) |
| | 544.596.365.448 | 997.814.907.555 |

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay và nợ dài hạn 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 |
|--|--------------|-----------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Vay dài hạn không đảm bảo | | | | | |
| ▪ Một cổ đông | VND | 12,96% | 2016 | - | 2.665.561.374 |
| Vay dài hạn đảm bảo | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | | | | | |
| - Khoản vay 1 | VND | 14,0%-16,5% | 2016 | - | 167.784.376.851 |
| - Khoản vay 2 (i) | VND | 14,0%-16,5% | 2015 | 91.478.649.816 | 103.933.068.632 |
| - Khoản vay 3 (ii) | VND | 16,0% | 2016 | 99.400.000.000 | 100.000.000.000 |
| - Khoản vay 4 (iii) | VND | 16,0%-17,5% | 2020 | 71.302.000.000 | 73.802.000.000 |
| - Khoản vay 5 | VND | 16,6%-19,6% | 2015 | - | 5.321.189.099 |
| - | | | | | |
| Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai | | | | | |
| - Khoản vay 6 (iv) | VND | 8,4% | 2018 | 25.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| - Khoản vay 7 (v) | VND | 9,6% | 2022 | 20.000.000.000 | - |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (vi) | | | | | |
| | VND | 14% | 2017 | 22.708.654.698 | 28.568.654.698 |
| Ngân hàng VID Public Bank | | | | | |
| | VND | 10,8%-17,4% | 2013 | - | 23.600.000 |
| Ngân hàng TMCP Á Châu (vii) | | | | | |
| | VND | 14,0%-16,5% | 2019 | 300.000.000.000 | - |
| | | | | 629.889.304.514 | 512.098.450.654 |

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

Mẫu B 09 – DN/HN

- (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

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

| | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|--|-------------------|-------------------|
| ▪ Quyền sử dụng đất (Thuyết minh 8) | 44.678.778.903 | 47.887.440.968 |
| ▪ Tài sản có liên quan (Thuyết minh 8) | 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.
- (ii) Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản cố định hữu hình, quyền sử dụng đất và chi phí xây dựng dở dang của Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 lần lượt là 73 tỷ VND (Thuyết minh 10), 5,4 tỷ VND (Thuyết minh 11) và 41 tỷ VND (Thuyết minh 12) (31/12/2012: 75 tỷ VND, 5,4 tỷ VND và 43 tỷ VND). Số dư gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ được hoàn trả trong 9 đợt mỗi đợt cách nhau 3 tháng, mỗi đợt trả 5 tỷ VND bắt đầu từ ngày 25 tháng 4 năm 2014.
- (iii) Khoản vay này được bảo đảm bằng chi phí xây dựng dở dang và tài sản cố định hữu hình của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 lần lượt là 155 tỷ VND (Thuyết minh 12) và 5,3 tỷ VND (Thuyết minh 10) (31/12/2012: 139 tỷ VND và 6,3 tỷ VND). Số dư gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ được hoàn trả trong 26 đợt mỗi đợt cách nhau 3 tháng, mỗi đợt trả 2,5 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 1 năm 2014.
- (iv) Khoản vay này được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản cố định hữu hình của Trường TH – THCS – THPT Lê Quý Đôn có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 lần lượt là 5,1 tỷ VND (Thuyết minh 11) và 5,6 tỷ VND (Thuyết minh 10) (31/12/2012: 5,6 tỷ VND và 6,4 tỷ VND). Số dư gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ được hoàn trả trong 10 đợt mỗi đợt cách nhau 6 tháng, mỗi đợt trả 2,5 tỷ VND bắt đầu từ ngày 15 tháng 6 năm 2014.
- (v) Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản cố định hữu hình của Trường TH – THCS – THPT Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 28 tỷ VND (Thuyết minh 10) (31/12/2012: không). Khoản vay được hoàn trả đầy đủ tại ngày đáo hạn.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

- (vi) Khoản vay này được bảo đảm bằng nhà cửa ghi nhận trong tài sản cố định hữu hình và quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát (trước đây là Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát) có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 lần lượt là 9,5 tỷ VND (Thuyết minh 11) và 32 tỷ VND (Thuyết minh 10) (31/12/2012: 9,5 tỷ VND và 32 tỷ VND). Số dư gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ được hoàn trả trong 8 đợt mỗi đợt cách nhau 6 tháng, mỗi đợt trả 2,86 tỷ VND bắt đầu từ ngày 1 tháng 2 năm 2014.
- (vii) Khoản vay này được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản liên quan của Dự án Pegagus Plaza tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai được ghi nhận trong hàng tồn kho, tài sản cố định vô hình, tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 lần lượt là 204 tỷ VND (Thuyết minh 8), 114 tỷ VND (Thuyết minh 10), 14 tỷ VND (Thuyết minh 11) và 229 tỷ VND (Thuyết minh 13) (31/12/2012: không). Số dư gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ 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.

(b) Trái phiếu dài hạn

| | Loại tiền | Lãi suất năm | Năm đáo hạn | 31/12/2013 VND | 31/12/2012 VND |
|--|-----------|--------------|-------------|-----------------|-----------------|
| <i>Trái phiếu dài hạn được đảm bảo</i> | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín | | | | | |
| Lô 1 | VND | 14,0% | 2014 | - | 300.000.000.000 |
| Lô 2 (viii) | VND | 14,0% | 2014 | 225.000.000.000 | 250.000.000.000 |
| | | | | 225.000.000.000 | 550.000.000.000 |

- (viii) Các trái phiếu này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất có giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 30,8 tỷ VND (Thuyết minh 11) (31/12/2012: 31 tỷ VND) sở hữu bởi Trường Lê Quý Đôn tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai theo theo thư bảo lãnh ngày 13 tháng 5 năm 2011. Khoản vay được hoàn trả đầy đủ tại ngày đáo hạn.

(c) Thuê tài chính

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê tài chính không được hủy 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 |

Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
hình hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

| ứ | Vốn cổ phần VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Cổ phiếu quỹ 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 vốn chủ sở hữu VND |
|----------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|------------------------------------|
| | 44.996.080.000 | 42.236.842.000 | - | (980.000.000) | (5.616.287.472) | - | 22.019.450.168 | 402.656.084.696 |
| | - | - | - | - | - | - | 25.218.555.409 | 25.218.555.409 |
| | - | - | - | 954.474.041 | - | 1.285.212.595 | (6.910.037.243) | (4.670.350.607) |
| | - | - | (68.244.320.800) | - | - | - | - | (68.244.320.800) |
| 51.745.190.000 | (34.497.770.000) | - | - | - | (8.838.218) | - | (17.249.804.000) | (2.384.000) |
| - | - | - | - | 980.000.000 | - | - | - | 971.161.782 |
| 96.741.270.000 | 7.739.072.000 | (68.244.320.800) | - | (4.670.651.649) | 1.285.212.595 | 23.078.164.334 | 355.928.746.480 | |
| - | - | - | - | - | - | 285.673.163 | 285.673.163 | |
| - | - | - | - | 356.920 | 892.300 | (12.317.372) | (11.068.152) | |
| - | - | - | - | 1.286.104.895 | (1.286.104.895) | - | - | |
| - | - | (5.400.000.000) | - | - | - | - | (5.400.000.000) | |
| 19.834.250.000 | - | - | - | - | - | (19.837.063.500) | (2.813.500) | |
| - | - | 68.244.320.800 | - | - | - | - | 68.244.320.800 | |
| - | - | 5.400.000.000 | - | - | - | - | 5.400.000.000 | |
| - | - | - | - | 3.503.214.697 | - | *11.789.048 | 3.515.003.745 | |
| 16.575.520.000 | 7.739.072.000 | - | - | 119.024.863 | - | 3.526.245.673 | 427.959.862.536 | |

ERROR: ioerror
OFFENDING COMMAND: image

STACK: