

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013



TOÀN THỊNH PHÁT

**Trụ sở:**

Tầng 19, Tòa nhà The Pegasus Plaza, 53-55 Võ Thị Sáu, KP1,  
P. Quyết Thắng TP. Biên Hòa, Đồng Nai

Điện thoại: (061) 7300 666 Fax: (061) 3918 122

**Văn phòng đại diện tại TP. HCM:**

262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. 8, Q. 3, TP. HCM

Điện thoại: (08) 3 9320390 Fax: (08) 3 9320389

Nền tảng ổn định, tương lai phát triển

" Nền tảng ổn định, tương lai phát triển "

I. GIỚI THIỆU CHUNG

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Đối tác,*

*Kính tế vĩ mô năm 2013 diễn biến theo chiều hướng ổn định dần. Tăng trưởng GDP cả năm đạt 5,42%, lạm phát được kiểm soát ở mức trên dưới 6%. Trong những tháng cuối năm, chính sách tiền tệ được nới lỏng hơn, lãi suất huy động và cho vay giảm, cùng với gói tín dụng 30.000 tỷ cho người có thu nhập thấp mua nhà ở đã bước đầu làm ấm lại thị trường bất động sản. Đây là một tín hiệu rất khả quan cho hoạt động của Công ty CP Đầu tư – Kiến trúc – Xây dựng Toàn Thịnh Phát. Nhận định được những khó khăn, thách thức mà Công ty đang phải đối diện, trong năm 2013, toàn thể Lãnh đạo và Cán bộ nhân viên Toàn Thịnh Phát đã đoàn kết và tập trung triển khai các giải pháp trọng tâm để đảm bảo mục tiêu nhiệm vụ căn bản là “bảo toàn vốn và ổn định thanh khoản” trên toàn hệ thống.*

*Trên tinh thần phát huy nét đẹp truyền thống “Đoàn kết, trung thực, trách nhiệm, cầu tiến, nhiệt huyết, trong sáng”, toàn thể các công ty trong hệ thống Toàn Thịnh Phát đã chủ động triển khai nhiều giải pháp tái cấu trúc về tài chính và tổ chức bộ máy, ban hành các chính sách bán hàng linh hoạt và sáng tạo để thúc đẩy kinh doanh, song song với tăng cường kiểm soát giá thành và tiết giảm chi phí để nâng cao năng lực cạnh tranh. Mặc dù trong điều kiện vẫn còn khó khăn nhưng Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV Công ty đã xác định năm 2013 là năm bản lề cho các hoạt động sau khủng hoảng. Ngoài việc vượt qua khó khăn, năm 2013 còn là năm chuẩn bị nguồn lực để nắm bắt các cơ hội mới. Do đó mặc dù kết quả hoạt động 2013 chưa đạt được như kế hoạch nhưng cũng là những thành quả đáng khích lệ của tập thể lãnh đạo, CBNV Công ty trong điều kiện khó khăn vẫn còn hiện hữu. Bên cạnh đó việc vượt qua được những khó khăn trong năm 2013 sẽ tạo nền tảng vững chắc và những bài học kinh nghiệm quý báu cho Công ty trong những hướng đi sắp tới.*

*Sau 12 năm hoạt động và phát triển, Toàn Thịnh Phát đã trải qua nhiều giai đoạn thăng trầm, gặt hái được những thành công và cũng phải đối diện với không ít chông gai, thử thách, nhất là trong năm 2013. Qua đó, Lãnh đạo Công ty cũng đúc kết được nhiều bài học kinh nghiệm quý báu trong công tác quản trị và điều hành; từ đó, xác định mục tiêu chiến lược trọng tâm giai đoạn 2013 -2017 như sau: (i) tái cơ cấu nguồn vốn nhằm xây dựng một cấu trúc tài chính “khỏe” và tối ưu hóa hiệu quả cho cổ đông; và (ii) kinh doanh an toàn, tập trung phát triển ngành lõi và phát huy thế mạnh sẵn có; và đặc biệt là bài học (iii) tận dụng cơ hội trong điều kiện khó khăn, khủng hoảng. Đến nay, Toàn Thịnh Phát đã vững vàng vượt qua những khó khăn trước mắt, đang từng bước khẳng định một thương hiệu mạnh, ổn định trong hai lĩnh vực lõi là Xây dựng và Giáo dục; phát triển định hướng mới về dịch vụ tại tòa nhà The Pegasus Plaza; chuẩn bị nguồn lực để phát triển dự án “Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai”, tiến tới tận dụng cơ hội và tích lũy dự án tiềm năng để phát triển mạnh, bền vững trong tương lai.*

*Chúng tôi chân thành cảm ơn Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Đối tác đã luôn tin yêu và chia sẻ cùng Toàn Thịnh Phát trong thời gian qua. Được sự ủng hộ và đồng hành của Quý Cổ đông, Quý Khách hàng và Đối tác, Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành cùng toàn thể CB-NV Toàn Thịnh Phát quyết tâm không ngừng nỗ lực để mang lại giá trị gia tăng tốt nhất cho Quý vị.*

*Kính chúc Quý vị sức khỏe và thịnh vượng.  
Trân trọng!*

Tháng 4/2014  
**Huỳnh Phú Kiệt, Chủ tịch HĐQT**



## I. GIỚI THIỆU CHUNG



Thông tin khái quát

Lịch sử hình thành và phát triển

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị

Định hướng phát triển

Rủi ro



## Nền tảng ổn định

- ▲ Lĩnh vực Xây dựng: Tư vấn thiết kế, thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, đặc biệt về nhà cao tầng, cao ốc văn phòng và căn hộ cao cấp.
- ▲ Lĩnh vực Giáo dục: Hệ thống chuỗi các trường học từ mầm non đến trung học phổ thông.

## Tương lai phát triển

- ▲ Lĩnh vực Đầu tư: kinh doanh bất động sản, thương mại dịch vụ, kho bãi cầu cảng và dịch vụ hậu cần.

## GIỚI THIỆU CHUNG

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KIẾN TRÚC - XÂY DỰNG TOÀN THỊNH PHÁT  
 Tên tiếng Anh: TOAN THINH PHAT INVESTMENT - ARCHITECTURE - CONSTRUCTION CORPORATION  
 Tên viết tắt: TTP Corp.  
 Vốn điều lệ: 416.575.520.000 đồng

Trụ sở chính: Tầng 19, tòa nhà The Pegasus Plaza, 53-55 Võ Thị Sáu, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Đồng Nai  
 Điện thoại: (061) 7300 666 Fax: (061) 3918 122  
 VP Đại diện: 262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh  
 Điện thoại: (08) 3 9320 390 Fax: (08) 3 9320 389  
 Email: info@toanthinphat.com.vn  
 Website: www.toanthinphat.com.vn  
 Mã số doanh nghiệp: 0302602811



Hình chụp thực tế The Pegasus Residence



Carillon, công trình thi công tiêu biểu



Trường APC Đồng Nai

## Địa bàn kinh doanh:

- ▲ Các tỉnh thành thuộc vùng kinh tế trọng điểm Đông Nam Bộ, gồm: TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương
- ▲ Các huyện/thị xã thuộc Kiên Giang, gồm: TP. Rạch Giá, Huyện Phú Quốc, Thị xã Hà Tiên

**Ngày 28/4/2002:** Công ty TNHH Kiến trúc - Xây dựng Tân Thịnh Phát được thành lập, trụ sở đặt tại số 10B Kỳ Đồng, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh hoạt động trong lĩnh vực thiết kế kiến trúc và thi công xây dựng.

**Năm 2003:** Tân Thịnh Phát chuyển sang mô hình cổ phần và đổi tên là Công ty Cổ phần Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát (TTP Corp.), trụ sở đặt tại số 284 Đào Duy Anh, Phường 9, Quận Phú Nhuận.

**Năm 2004:** Toàn Thịnh Phát đầu tư vốn vào Trường Lê Quý Đôn tại TP. Biên Hòa, Đồng Nai, đánh dấu bước đi đầu tiên vào lĩnh vực giáo dục.

**Tháng 2/2006:** Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ (TTP Arch.) ra đời.

**Tháng 9/2006:** Trường Trịnh Hoài Đức (Trăng Bom, Tỉnh Đồng Nai) khai giảng năm học đầu tiên.

**Tháng 4/2007:** Công ty TNHH Kỹ thuật - Xây dựng Toàn Thịnh Phát (TTP Cons.) được thành lập trên cơ sở tách nhân sự từ TTP Corp. nhằm mục tiêu chuyên nghiệp hóa công tác quản lý trong lĩnh vực xây dựng.

**Tháng 4/2008:** Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (TTP Phú Quốc) được thành lập với mục tiêu trở thành công ty quản lý vốn đầu tư của Toàn Thịnh Phát tại các dự án thuộc khu vực Kiên Giang - Phú Quốc.

**Tháng 9/2008:** Trường THCS - THPT Tân Phú khánh thành cơ sở vật chất khang trang, hiện đại tại Quận Tân Phú, TP. HCM và khai giảng năm học đầu tiên với mô hình trường nổi trứ.

**Tháng 12/2008:** Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát (TTP Edu.) được thành lập với mục tiêu quản lý tập trung về nguồn vốn, tài sản và điều hành công tác chuyên môn, đội ngũ giáo viên tại các trường trong hệ thống giáo dục Toàn Thịnh Phát.

**Tháng 4/2009:** Toàn Thịnh Phát góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để hình thành và triển khai dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm (Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc).

**Tháng 9/2009:** Trường Mầm Non Quốc Tế Bambi (TX Thủ Dầu Một, Bình Dương) chính thức đi vào hoạt động.

**Tháng 3/2010:** Thành lập Trường Quốc tế Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai (APC Đồng Nai) - ngôi trường quốc tế đầu tiên của Tỉnh Đồng Nai.

**Tháng 4/2010:** Khánh thành Cơ sở 2 của Trường TH-THCS-THPT Lê Quý Đôn tại TP. Biên Hòa, Đồng Nai.

**Tháng 5/2010:** Hoạt động quản lý thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp của TTP Cons. chính thức được

công nhân phù hợp với các yêu cầu tiêu chuẩn ISO 9001:2008.

**Tháng 12/2010:** Theo đánh giá của VCCI và FTA Vietnam, thương hiệu Toàn Thịnh Phát xếp thứ 6 trong ngành Xây dựng - Thiết kế trên toàn quốc.

**Ngày 1/1/2011:** Khởi công xây dựng công trình Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ - Căn hộ cao cấp The Pegasus Plaza tại đường Võ Thị Sáu, TP. Biên Hòa, Đồng Nai. Đây là một trong những công trình cao tầng đầu tiên và hiện đại nhất hiện nay của TP. Biên Hòa.

**Tháng 10/2011:** Toàn Thịnh Phát nhận giải thưởng Doanh nghiệp Sài Gòn Tiêu Biểu 2011 do Hiệp hội Doanh Nghiệp TP. HCM trao tặng.

**Tháng 10/2011:** Toàn Thịnh Phát được trao tặng Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2011 và được xếp trong danh sách Top 100 Thương hiệu Việt Nam.

**Tháng 2/2012:** Toàn Thịnh Phát đặt trụ sở chính của Công ty tại Đồng Nai, một trong những địa phương năng động và có tốc độ tăng trưởng kinh tế bậc nhất tại khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam, đánh dấu sự phát triển của Công ty tại địa phương và khẳng định sự gắn bó hợp tác giữa Công ty với tỉnh Đồng Nai.

**Tháng 4/2012:** Toàn Thịnh Phát kỷ niệm 10 năm thành lập (28/4/2002 - 28/4/2012) và đón nhận chứng chỉ ISO 9001 - 2008 do Tổ chức Bureau Veritas Certification công nhận cho 2 đơn vị là Tổng Công ty (TTP Corp.) và Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ (TTP Arch).

**Ngày 10/10/2012:** Ông Huỳnh Phú Kiệt - Chủ tịch HĐQT đạt giải thưởng "Doanh Nhân Trẻ tiêu biểu năm 2012", giải thưởng do Hội Liên hiệp thanh niên Thành phố và Hội Doanh nhân trẻ TP. Hồ Chí Minh đã tổ chức.

**Ngày 6/9/2013:** Khánh thành và khai giảng 2 trường mầm non tại TP. Biên Hòa - đó là trường mầm non Bambi Đồng Nai (P. Trăng Dải) và trường mầm non Bambi Bình An (P. An Bình).

**Ngày 7/9/2013:** Khánh thành cơ sở mới của trường APC Đồng Nai, đây là ngôi trường khang trang, hiện đại bậc nhất Đồng Nai.

**Ngày 11/12/2013:** Khánh thành Trung tâm Thương mại - Dịch vụ - Căn hộ The Pegasus Plaza tại TP. Biên Hòa, Đồng Nai. Với diện tích xây dựng hơn 62.000 m2 trên khu đất 4.600 m2, quy mô 20 tầng, cao 86 m, gồm 3 phần khu: Khu trung tâm thương mại - dịch vụ, Khu cao ốc văn phòng và Khu căn hộ. Đây là TTTM lớn nhất, quy mô nhất của tỉnh Đồng Nai với đầy đủ tiện ích và sản phẩm dịch vụ hiện đại như: khu mua sắm, rạp chiếu phim, trung tâm game, khu vui chơi trẻ em, khu ẩm thực, cà phê, nhà hàng, gym, spa, hồ bơi trên không...



Là một công ty đại chúng quy mô lớn, Công ty Cổ phần Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát xây dựng mô hình quản trị khoa học và minh bạch với việc phân định rõ quyền hạn và trách nhiệm của 3 cơ quan: Quản trị - Kiểm soát - Điều hành.

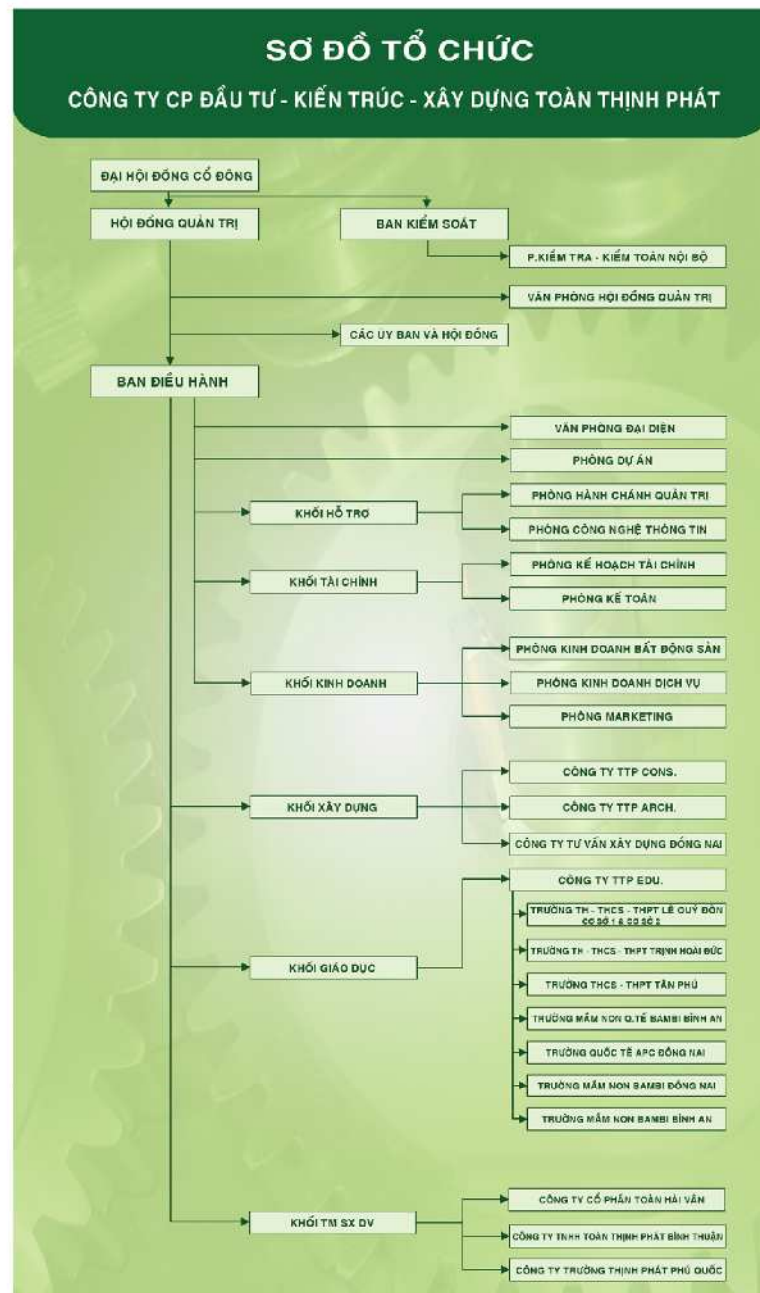
HĐQT với cơ chế thường trực duy trì họp hàng tháng với Ban Điều hành để kịp thời chỉ đạo, định hướng các mặt hoạt động của Công ty. Sự tham gia định kỳ của các thành viên HĐQT độc lập / không điều hành mang đến những ý kiến, quan điểm đa chiều, đảm bảo tính công khai, minh bạch tại các phiên họp HĐQT cũng như các Hội đồng / Ủy ban trực thuộc HĐQT đảm bảo tôn trọng và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, bao gồm cả các cổ đông thiểu số.

Ban Kiểm soát trực tiếp chỉ đạo phòng Kiểm toán nội bộ, thường xuyên kiểm tra, kiểm soát không giới hạn về tính tuân thủ, tính phù hợp của mọi mặt hoạt động trong Công ty đối với các quy định pháp luật, chuẩn mực kế toán và các quy chế, quy định nội bộ.

Ban Tổng Giám đốc phân công, phân nhiệm rõ ràng đối với từng thành viên và phân cấp điều hành tại các đơn vị thông qua hệ thống quy chế, quy trình toàn diện và thường xuyên được rà soát, cập nhật theo thực tế.

Cơ cấu bộ máy quản lý

Toàn Thịnh Phát được tổ chức theo mô hình Công ty mẹ và Công ty con. Bộ máy quản lý là một thể thống nhất trên nguyên tắc phân quyền giúp Toàn Thịnh Phát đạt được hiệu quả hoạt động cao nhất.





**Ông HUỖNH PHÚ KIỆT**  
CHỦ TỊCH



**Ông NGUYỄN MINH HUY**  
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC



**Ông NGUYỄN VĂN DŨNG**  
PHÓ CHỦ TỊCH



**Ông TRẦN NGUYỄN HUÂN**  
THÀNH VIÊN



**Ông PHẠM NHẬT VINH**  
THÀNH VIÊN



**Ông ĐOÀN THANH VIỆT**  
TRƯỞNG BAN



**Ông LÊ QUỐC NAM**  
THÀNH VIÊN



**Ông NGUYỄN CÔNG KHANH**  
THÀNH VIÊN





**Ông HUỖNH PHÚ KIẾT**  
TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông NGUYỄN NGỌC MẮN**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông TẠ ĐÌNH CHƯƠNG**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông VÕ THANH LÂM**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Ông VÕ QUỐC KHÁNH**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Bà LÊ THỊ MỸ HẰNG**  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



**Bà NGUYỄN THANH DIỆP**  
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH



**Bà TRẦN THỊ NÌ**  
KẾ TOÁN TRƯỞNG



**Công ty TNHH MTV Kỹ thuật - Xây dựng Toàn Thịnh Phát**

Được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4704000093 ngày 28/04/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai cấp lần đầu vào ngày 28/04/2007 và thay đổi thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số 3600882415: do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu vào ngày 29/10/2008, cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 06/09/2012.

Địa chỉ: 262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. HCM.  
Hoạt động trong các lĩnh vực xây dựng và cho thuê thiết bị ngành xây dựng.



**Công ty TNHH Thiết Kế Toàn Thịnh Phát Trẻ**

Công ty có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102037043 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu vào ngày 28/02/2006 và thay đổi thành giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mã số 0304239209, cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 06/07/2012.

Địa chỉ: 262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. HCM  
Công ty hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ thiết kế công trình, quy hoạch xây dựng.



**Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát**

Công ty chính thức được thành lập vào ngày 25/12/2008, thực hiện chức năng quản lý và tư vấn chuyên môn cho các trường học trong hệ thống giáo dục Toàn Thịnh Phát (TTP Edu) giáo dục từ bậc mầm non đến bậc THPT.

Địa chỉ: 154/20 Hưng Đạo Vương, KP1, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Đồng Nai.



**Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3400837253 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu vào ngày 09/12/2009 cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 21/03/2012.

Địa chỉ: Thôn Thuận Thành, xã Thuận Quý, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.  
Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.



**Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1701024018 do Ban quản lý Đầu tư Phát triển đảo Phú Quốc cấp lần đầu vào ngày 16/04/2009, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 18/09/2012.

Địa chỉ: 125A, Nguyễn Trung Trực, KP4, TT Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang  
Ngành nghề kinh doanh: Vận tải hàng hóa ven biển, viễn dương. Kho bãi và lưu trữ hàng hóa trong kho ngoại quan. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Dịch vụ cảng và bến cảng, dịch vụ bốc dỡ hàng hóa. Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm có liên quan. Chế biến, bảo quản và các sản phẩm từ thủy sản. Chế biến và bảo quản thủy sản khô. Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.

**Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bãi Trường**

Được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701900240 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu vào ngày 14/5/2013.

Địa chỉ: 125A Nguyễn Trung Trực, KP4, TT Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang



**Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát (TTP Kiên Giang)**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1700548668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Kiên Giang cấp lần đầu vào ngày 12/03/2008, cấp thay đổi lần thứ 02 ngày 04/03/2009.

Địa chỉ: Lô 19-9, Lạc Hồng, P. Vĩnh Lạc, TP. Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.

Ngành nghề kinh doanh: Đại lý du lịch, điều hành tour du lịch, dịch vụ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch. Khách sạn, nhà trọ và các dịch vụ lưu trú tương tự. Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống. Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh. Xây dựng công trình, nhà các loại. Nuôi trồng thủy sản biển.

**Công ty Cổ phần Toàn Việt**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 0304750903 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp ngày 23/01/2008.

Địa chỉ: 262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, TP. HCM

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng đi thuê; tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu; Xây dựng nhà các loại; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp; sản xuất thiết bị truyền thông; Đại lý môi giới đấu giá...



**Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai**

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600323008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 17/11/2004.

Địa chỉ: 130 Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, TP. Biên Hòa, Đồng Nai

Ngành nghề kinh doanh: thiết kế quy hoạch công trình, lập dự án đầu tư xây dựng, dân dựng công nghiệp, giao thông thủy lợi, khảo sát xây dựng, đo đạc, thăm dò và thí nghiệm địa chất địa hình, thủy văn, tư vấn đấu thầu xây dựng, giá sát và thẩm định công trình...

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu
<b>A. Các công ty con</b>			
1	Công ty TNHH MTV Kỹ thuật - Xây dựng Toàn Thịnh Phát	110.000.000.000	100%
2	Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	55.000.000.000	100%
3	Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát	250.000.000.000	95%
4	Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát trẻ	2.000.000.000	92.5%
5	Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bãi Trường	20.000.000.000	80%
6	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	90.000.000.000	67.49%

<b>B. Các công ty liên kết</b>			
1	Công ty Cổ phần TVXD Đồng Nai	10.000.000.000	49,98%
2	Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát (TTP Kiên Giang)	6.000.000.000	39,6%

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát xác định định hướng chiến lược dựa trên 8 chữ: “*Nền tảng ổn định, tương lai phát triển*”. Trong đó xây dựng là nền tảng; giáo dục tạo sự ổn định, góp phần vào sự phát triển của xã hội; đầu tư để tích lũy và tạo đà phát triển trong tương lai.

### ▲ Lĩnh vực xây dựng:

- Trở thành doanh nghiệp trong Top 10 công ty xây dựng có uy tín trong lĩnh vực thi công công trình dân dụng và công nghiệp tại Việt Nam, hướng đến khu vực Đông Nam Á.
- Luôn luôn đem lại sự hài lòng cho khách hàng, hợp tác ngày càng nhiều với các đối tác tiềm năng và chiến lược.

### ▲ Lĩnh vực giáo dục:

- Hoàn chỉnh hệ thống chuỗi các trường học từ Mầm non đến bậc Đại học và Cao đẳng dạy nghề, đặc biệt phát triển hệ thống các trường tiêu chuẩn Quốc tế đáp ứng nhu cầu thị trường.
- Nâng cao chất lượng giáo dục đào tạo, hướng đến tạo ra những điểm riêng ưu việt nhằm xây dựng lợi thế cạnh tranh với các đối thủ trong ngành.

### ▲ Lĩnh vực đầu tư:

- Hoàn thành và đưa vào khai thác hiệu quả, tạo nguồn thu ổn định từ dự án Khu phức hợp thương mại - dịch vụ - căn hộ The Pegasus Plaza.
- Tập trung triển khai 2 dự án trọng điểm là: Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai, Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Phú Quốc.
- Sử dụng hợp lý nguồn vốn trong hoạt động đầu tư nhằm mang lại hiệu quả cao.



## Chiến lược phát triển giai đoạn 2013 - 2017

- ▲ **Thời kỳ 2013 - 2014:** thực hiện chiến lược củng cố và ổn định trong đó tập trung vào các hoạt động cụ thể
  - Tập trung tái cấu trúc tài chính, đảm bảo cho kế hoạch phát triển của công ty.
  - Đảm bảo kinh doanh an toàn, tập trung vào các ngành lõi là xây dựng, giáo dục và khai thác tòa nhà The Pegasus Plaza.
  - Xây dựng bộ máy nhân sự theo phương châm tinh gọn, hiệu quả.
- ▲ **Thời kỳ 2015 - 2017:** thực hiện chiến lược phát triển bền vững, tập trung nguồn lực cho các dự án trọng điểm, gia tăng năng lực cạnh tranh thông qua việc tạo sự khác biệt, các hoạt động cụ thể:
  - Phát triển hoạt động kinh doanh dựa trên lĩnh vực chính từ ngành lõi là xây dựng, giáo dục và khai thác khu thương mại dịch vụ tại Đồng Nai.
  - Đầu tư vào 2 dự án trọng điểm: Cải tạo và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai, khu phức hợp Vịnh Đầm đem lại giá trị thặng dư cho công ty.
  - Quan tâm chú trọng vào năng lực cạnh tranh tạo sự khác biệt và sự hài lòng khách hàng để xây dựng uy tín và thương hiệu Toàn Thịnh Phát.
  - Xây dựng bộ máy tổ chức, đổi ngũ nhân viên chuyên nghiệp kết hợp máy móc thiết bị, công nghệ hiện đại.

### Chiến lược hướng đến năm 2020

- Hệ thống giáo dục Toàn Thịnh Phát phát triển toàn diện từ mầm non đến Đại học với chất lượng chuyên môn cao và cơ sở vật chất hiện đại, đưa thương hiệu Giáo dục Toàn Thịnh Phát trở thành thương hiệu hàng đầu.
- Thương hiệu xây dựng Toàn Thịnh Phát trở thành thương hiệu mang tầm quốc gia và khu vực Đông Nam Á.
- Các sản phẩm từ 2 dự án trọng điểm là PRS và Vịnh Đầm tạo nguồn thu ổn định và hiệu quả. Hệ thống Toàn Thịnh Phát phát triển ổn định, có lợi thế cạnh tranh bền vững, trở thành thương hiệu hàng đầu tại Việt Nam.



Với tôn chỉ hành động là “Hướng về khách hàng trong kinh doanh và hướng về cộng đồng trong hoạt động xã hội”, bên cạnh nhiệm vụ kinh doanh, những hoạt động vì xã hội và cộng đồng đã luôn được Toàn Thịnh Phát quan tâm và thực hiện. Những chương trình đầy tâm huyết được Toàn Thịnh Phát thực hiện trong những năm qua đã nhận được sự ủng hộ và khích lệ lớn lao như: Tài trợ học bổng - tiếp sức học sinh đến trường; Đi bộ đồng hành cùng nạn nhân chất độc màu da cam và người khuyết tật nghèo, chương trình “Hiển máu nhân đạo”... Có thể nói, niềm vui cho mọi người, cho các gia đình, đặc biệt là các em thiếu nhi sẽ là luôn là khát khao, động lực để Toàn Thịnh Phát tiếp tục cống hiến và vươn xa trên hành trình của mình.



Toàn Thịnh Phát đóng góp cho quỹ người nghèo Tỉnh Đồng Nai



Tài trợ giải bóng đá thiếu niên nhi đồng U11 cúp Báo Đồng Nai năm 2014



Tài trợ giải bóng đá thiếu niên nhi đồng U11 cúp Báo Đồng Nai năm 2013



Ủng hộ chương trình “Chấp cánh những ước mơ”

**Rủi ro về mặt vĩ mô**

1. Các ảnh hưởng chung của nền kinh tế thế giới
  - Khủng hoảng tại các nền kinh tế hàng đầu như Mỹ, Nhật, Đức... kéo theo hệ lụy của những định chế về tài chính, ngân hàng... tạo làn sóng suy thoái lan rộng.
  - Bất ổn về chính trị của các quốc gia tiềm năng và các quốc gia trong khu vực Châu Á và Đông Nam Á.
2. Các ảnh hưởng của kinh tế Việt Nam
  - Các yếu tố kinh tế vĩ mô chưa ổn định tạo tâm lý bất ổn cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước.
  - Quản lý và kiểm soát thông tin nền kinh tế còn lỏng lẻo dễ tạo ra hiệu ứng “đám đông” và “tin đồn”.
  - Tình trạng lãi suất biến động và khủng hoảng thừa tạo ra làn sóng “đói vốn nhưng thừa hàng tồn kho”.
  - Các biện pháp ổn định kinh tế sau khủng hoảng 2008-2012 vẫn còn là ẩn số tạo nên tâm lý e ngại, kéo ì sự phát triển.
3. Các ảnh hưởng của ngành
  - Các quy định chặt chẽ về điều kiện, cơ sở vật chất của ngành giáo dục vừa là cơ hội nhưng cũng sẽ là nguy cơ trong chiến lược phát triển toàn diện hệ thống giáo dục Toàn Thịnh Phát.
  - Sự trầm lắng của ngành xây dựng, biến động giá cả vật tư – thiết bị... và cạnh tranh khốc liệt của các thương hiệu mạnh như Hòa Bình, Coteccon là thách thức to lớn cho hoạt động của TTP Cons.
  - Bất ổn của thị trường bất động sản, sự sụt giảm uy tín trong lòng khách hàng của ngành bất động sản tạo ra rủi ro chi phí giá vốn ngày càng tăng cao nhưng hàng tồn kho vẫn ì ạch đầu ra.

**Rủi ro và bài học kinh nghiệm trong quá trình hình thành và phát triển**

1. Bài học về quá trình đầu tư mở rộng quá nhanh
  - Áp lực về vốn vay và dòng tiền
  - Giảm hiệu quả sử dụng vốn khi sử dụng đòn bẩy tài chính.
  - Khó kiểm soát chặt chẽ các lĩnh vực mới.
  - Chi phí cơ hội cao.
2. Định hướng tập trung phát triển thể mạnh
  - Tập trung toàn bộ nguồn lực đảm bảo phát triển bền vững các lĩnh vực lõi là giáo dục và xây dựng.
  - Ổn định tài chính, cân đối dòng tiền trước rủi ro suy thoái kinh tế, mạnh tay loại bỏ các lĩnh vực chưa phù hợp với khả năng hiện tại.
  - Phát triển dựa trên nền tảng an toàn – bền vững đảm bảo tinh gọn nhưng hiệu quả.
3. Yêu cầu kiểm tra kiểm soát
  - Tăng cường kiểm tra kiểm soát chặt chẽ các chi phí.
  - Ban hành và áp dụng triệt để hệ thống văn bản lập quy.
  - Tạo tinh minh bạch trong quá trình thực hiện.
4. Tăng cường yếu tố văn hóa doanh nghiệp
  - Tạo sự đoàn kết, tăng khả năng phối hợp... đặc biệt trong giai đoạn khó khăn.
  - Tạo môi trường làm việc tốt, ổn định tâm lý cho đội ngũ nhân sự.
  - Ưu tiên chăm lo đời sống CBNV, chế độ đãi ngộ tương xứng với năng lực.

THE  
**PEGASUS**  
*Riverside*



## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2013



Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013

ĐVT: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2013	Thực hiện năm 2012	So sánh	
				Giá trị	(%)
1	Doanh thu thuần	749.843	657.235	92.608	114%
2	Giá vốn	604.148	542.622	61.526	111%
3	Lợi nhuận gộp	145.695	114.613	31.082	127%
4	Doanh thu tài chính	40.691	113.840	(73.149)	36%
5	Chi phí tài chính	83.358	115.761	(32.403)	72%
6	Chi phí bán hàng	2.959	1.999	960	148%
7	Chi phí quản lý	70.899	74.384	(3.485)	95%
8	Lợi nhuận từ HĐKD	29.169	36.308	(7.139)	80%
9	Thu nhập khác	13.775	8.139	5.636	169%
10	Chi phí khác	25.326	9.068	16.258	279%
11	Lợi nhuận khác	(11.550)	(929)	(10.621)	
12	Lợi nhuận trước thuế	17.618	35.379	(17.761)	50%
13	Lợi nhuận sau thuế	2.364	25.772	(23.408)	9%





Trong quan điểm xây dựng và triển khai Chiến lược phát triển Công ty, Toàn Thịnh Phát luôn xác định nguồn nhân lực là nhân tố cốt lõi tạo nên thành công của Công ty và truyền thống văn hóa giá trị bản sắc riêng là yếu tố then chốt để gìn giữ nhân tài.

Số lượng CB-NV của toàn hệ thống Toàn Thịnh Phát đến 28/12/2014 là 1.084 người.

### Chính sách nhân sự

Xây dựng nguồn nhân lực có tinh thần nhiệt huyết và năng lực phù hợp để vận hành hệ thống quản trị được nâng tầm theo thời gian.

Xây dựng đội ngũ nhân lực xuất sắc với tinh thần tận tâm cống hiến, có ý thức nghiêm túc về nghề nghiệp, khả năng hợp tác cùng cộng sự để tạo ra giá trị cốt lõi của Toàn Thịnh Phát.

Tuyển dụng và bổ nhiệm đúng năng lực, đúng vị trí, trả công xứng đáng với năng lực và thành tích làm việc.

### Chính sách tuyển dụng

Thông nhất và công khai.

Tuyển dụng theo nhu cầu và tiêu chuẩn.

Ưu tiên có kinh nghiệm, kỹ năng.

Thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao.

### Chính sách đào tạo

Áp dụng chương trình đào tạo nội bộ/bên ngoài đa dạng: hội nhập, nghiệp vụ, nâng cao tay nghề...

Chú trọng huấn luyện đào tạo qua công việc, đào tạo nội bộ theo phương thức quản lý đào tạo nhân viên.

Luân chuyển nguồn nhân lực để đào tạo thực tế.

### Chính sách lương, thưởng

Đảm bảo thu nhập của CB-NV cạnh tranh và tương xứng với các đơn vị cùng ngành nghề, cùng khu vực trong từng thời điểm.

Trả lương theo vị trí, năng lực và hiệu quả công việc

Lương thu nhập bao gồm lương cơ bản và các loại phụ cấp lương tương xứng với năng lực, trách nhiệm và hiệu quả lao động.

Những tập thể, cá nhân đạt thành tích xuất sắc sẽ được tôn vinh và khen thưởng xứng đáng, kịp thời, công khai và công bằng.

Chế độ xét khen thưởng định kỳ cuối năm tùy theo năng lực, thành tích và kết quả hoạt động kinh doanh.

Chế độ khen thưởng đột xuất theo thành tích cá nhân, tập thể.

### Chế độ đãi ngộ, phúc lợi

Thực hiện các quy định về hợp đồng, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp và các bảo hiểm ưu tiên khác.

Trang bị đồ đồng phục và bảo hộ lao động.

Tổ chức tham quan nghỉ mát, các hoạt động hội thao, văn nghệ, Ngày hội đại gia đình TTP, sinh nhật Công ty...

Chăm lo đời sống tinh thần, vật chất cho CB-NV và người thân, tổ chức sinh nhật CNBV. Các dịp đặc biệt như kết hôn, thai sản, tết thiếu nhi, quốc tế phụ nữ... công ty đều tổ chức các hoạt động vui chơi, tặng quà.

Quyền ưu đãi mua cổ phiếu theo quy định.

### Môi trường làm việc

Với phương châm "Con người là yếu tố cốt lõi của sự cạnh tranh", Toàn Thịnh Phát đang hướng đến một môi trường làm việc hiện đại và chuyên nghiệp, nơi thật sự tôn vinh những tài năng và giá trị con người thông qua quan điểm: Giao tiếp cởi mở và tôn trọng; Công việc thách thức và sáng tạo; Thu nhập cạnh tranh và công bằng; Cơ hội học tập/thăng tiến rõ ràng; Công việc ổn định và được quan tâm chu đáo.



The Pegasus Plaza

THE  
**PEGASUS**  
Plaza



**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần  
ĐT - KT - XD  
Toàn Thịnh Phát

**Vị trí:** TP. Biên Hòa, Đồng Nai  
**Quy mô:** 20 tầng và 2 tầng hầm  
**Tổng diện tích sàn xây dựng:** 62.000 m<sup>2</sup>  
**Tổng mức đầu tư:** 650 tỷ đồng

Dự án Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai

THE  
**PEGASUS**  
Riverside



**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần  
ĐT - KT - XD  
Toàn Thịnh Phát

**Vị trí:** TP. Biên Hòa, Đồng Nai  
**Quy mô:** nhà phố thương mại, cụm căn hộ cao cấp, cao ốc văn phòng và khách sạn 5 sao.

Đây là dự án trọng điểm của Toàn Thịnh Phát trong giai đoạn 2013-2017

Dự án với quy mô 8,4 ha, gồm nhiều các: Khu nhà phố, khu chung cư và căn hộ cao cấp cho thuê, khách sạn 3-5 sao, khối văn phòng, khu công viên, khu trung tâm thương mại. Khi hoàn thành sẽ góp phần đáng kể trong việc cải tạo cảnh quan ven sông, thay đổi diện mạo của TP. Biên Hòa, xứng tầm là "Thành phố đồng sông", góp phần vào việc phát triển hạ tầng đô thị và phát triển kinh tế địa phương. Mặt khác dự án mang đến mảng công viên cây xanh phục vụ cho cộng đồng và nâng cao chất lượng sống cho dân cư trong khu vực.

The Pegasus Residence

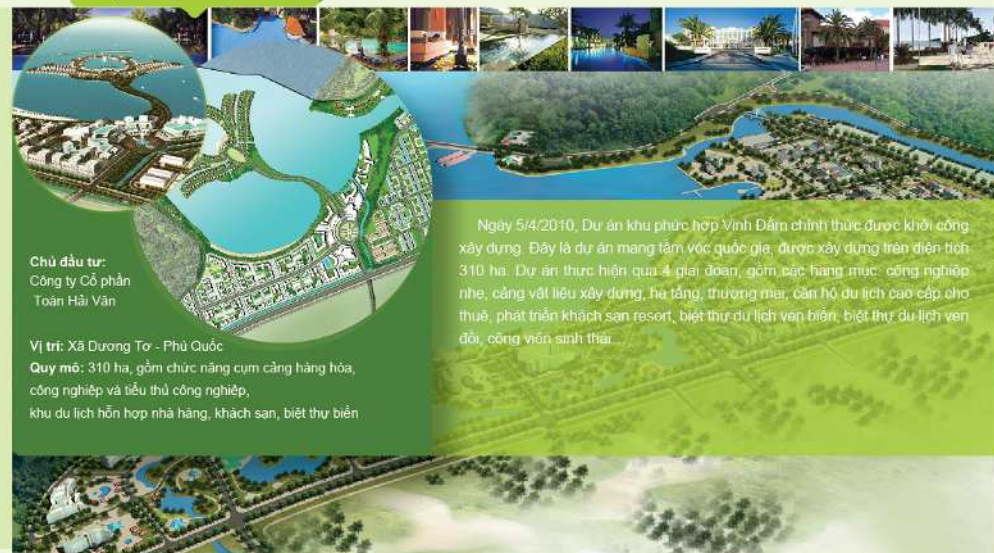
THE  
**PEGASUS**  
Residence



**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần  
ĐT - KT - XD  
Toàn Thịnh Phát

**Vị trí:** TP. Biên Hòa, Đồng Nai  
**Quy mô:** 101 căn biệt thự và khu phụ trợ

Dự án Khu phức hợp Cảng Vịnh Đầm



**Chủ đầu tư:**  
Công ty Cổ phần  
Toàn Hải Vân

**Vị trí:** Xã Dương Tơ - Phú Quốc  
**Quy mô:** 310 ha, gồm chức năng cụm cảng hàng hóa, công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp, khu du lịch hỗn hợp nhà hàng, khách sạn, biệt thự biển

Ngày 5/4/2010, Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm chính thức được khởi công xây dựng. Đây là dự án mang tầm vóc quốc gia, được xây dựng trên diện tích 310 ha. Dự án thực hiện qua 4 giai đoạn, gồm các hạng mục: công nghiệp nhẹ, cảng vật liệu xây dựng, hạ tầng, thương mại, căn hộ du lịch cao cấp cho thuê, phát triển khách sạn resort, biệt thự du lịch ven biển, biệt thự du lịch ven đồi, công viên sinh thái.

THE  
**PEGASUS**  
Plaza

*Nơi hội tụ giấc mơ và hiện thực*



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### CÁC CHỈ TIÊU DOANH THU - LỢI NHUẬN

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2012	Biến động	
			Số tiền	%
Tổng giá trị tài sản	2.052.341	2.096.656	(44.315)	-2%
Doanh thu thuần	749.843	657.236	92.607	14%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	29.169	36.309	(7.140)	-20%
Lợi nhuận khác	(11.550)	(929)	(10.621)	1143%
Lợi nhuận trước thuế	17.618	35.379	(17.761)	-50%
Lợi nhuận sau thuế	2.364	25.722	(23.358)	-91%

### CƠ CẤU DOANH THU

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2012	
	Số tiền	Tỷ trọng	Số tiền	Tỷ trọng
Doanh thu BĐS	362.910	48%	62.428	9%
Doanh thu xây dựng	185.152	25%	456.510	69%
Doanh thu giáo dục	129.882	17%	102.812	16%
Doanh thu khác	71.898	10%	35.484	5%
Tổng doanh thu	749.842		657.234	

### CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2012
<b>1</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>		
+	Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	0,84	1,68
+	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,48	0,94
<b>2</b>	<b>Cơ cấu vốn</b>		
+	Hệ số nợ vay/Tổng tài sản	0,56	0,62
+	Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu	2,70	3,17
<b>3</b>	<b>Năng lực hoạt động</b>		
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,36	0,30
<b>4</b>	<b>Khả năng sinh lời</b>		
+	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,26%	3,84%
+	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,46%	5,95%
+	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,10%	1,17%
+	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	2,27%	5,38%



### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch phát triển trong tương lai

## I. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

### ▲ Lĩnh vực xây dựng

Về tổng quan năm 2013 vẫn là một năm hết sức khó khăn cho các Công ty hoạt động trong lĩnh vực Thiết kế - Xây dựng. Ảnh hưởng từ kinh doanh bất động sản đóng băng, tín dụng ngưng giải ngân đột ngột, khách hàng truyền thống của xây dựng dừng thi công, tình trạng chiếm dụng vốn lẫn nhau trở nên phổ biến, nợ khó đòi phát sinh... là vài nét phác họa cơ bản trong bức tranh hoạt động của lĩnh vực xây dựng trong năm vừa qua.

Những bất ổn đó khiến sản lượng trong năm 2013 sụt giảm, doanh thu xây dựng chỉ đạt 75,77% so với kế hoạch.

Đối với lĩnh vực xây dựng của Toàn Thịnh Phát, năm 2013 đã ghi dấu là một năm đầy gian nan, thử thách. Chỉ tiêu lợi nhuận đạt được tuy không cao nhưng bù lại đã đóng góp phần lớn công sức trong thành quả chung của Công ty là hoàn tất công trình Tòa nhà The Pegasus Plaza và Trường quốc tế APC Đồng Nai – niềm tự hào của Toàn Thịnh Phát nói riêng và Thành phố Biên Hòa nói chung.

### ▲ Lĩnh vực giáo dục

Đáp ứng một trong những nhu cầu thiết yếu của cuộc sống, nhờ vậy lĩnh vực giáo dục ít bị ảnh hưởng bởi suy thoái kinh tế. Giáo dục Toàn Thịnh Phát đã trải qua một năm hoạt động hiệu quả và đạt mức tăng trưởng ấn tượng 26% so với năm trước. Hầu hết các trường trong hệ thống đều hoàn thành 100% chỉ tiêu tuyển sinh với số lượng học sinh tăng 10% so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó với chất lượng giáo dục ngày càng nâng cao, ngoài chỉ tiêu tỷ lệ tốt nghiệp đạt 100%, tỷ lệ học sinh đổ vào các trường Cao đẳng, đại học cũng tăng với mức bình quân đạt 45%.

Nhận định tiềm năng phát triển giáo dục còn rất lớn, trong những tháng cuối năm 2013, Công ty đã tập trung đầu tư cơ sở vật chất cho phân khúc Trường quốc tế và mở rộng hệ mầm non tại địa bàn Thành phố Biên Hòa với việc khánh thành công trình Trường TH – THCS - THPT APC Đồng Nai và thành lập 2 cơ sở mầm non Bambi Đồng Nai và Bambi Bình An. Quyết định đầu tư này đã cho thấy hiệu quả tức thời với tốc độ gia tăng sĩ số tại các cơ sở mới vượt 43% so với kế hoạch và chỉ sau 3 tháng hoạt động hai trường mầm non đã đạt sĩ số trên 350 học sinh.

Không đơn thuần là điểm sáng trong hoạt động của Công ty, lĩnh vực giáo dục giống như chiếc phao cứu sinh cho Toàn Thịnh Phát trong năm vừa qua, bù đắp thiếu hụt dòng tiền trong ngắn hạn, giúp cho Công ty đứng vững ở nhiều thời điểm cam go nhất.

### ▲ Lĩnh vực đầu tư

Năm 2013 lĩnh vực đầu tư đứng trước áp lực về thiếu hụt nguồn vốn trung dài hạn để triển khai dự án và nguy cơ mất cân đối thu chi ngắn hạn, mục tiêu tái cấu trúc tài chính nhằm ổn định thanh khoản đã được đặt lên mức độ ưu tiên hàng đầu ngay từ những tháng đầu năm. Với việc triển khai đồng loạt 6 nhiệm vụ trọng tâm, bao gồm: (i) tiếp cận khách hàng mục tiêu để bán nhanh sản phẩm thô, mang lại nguồn thu lớn để duy trì tiến độ dự án trọng điểm The Pegasus Plaza; (ii) tập trung thu hồi công nợ, giảm nợ vay tại Sacombank; (iii) mở rộng quan hệ với các tổ chức tín dụng để khơi thông nguồn tài trợ hoàn tất dự án The Pegasus Plaza, đồng thời, hạn chế rủi ro từ việc phụ thuộc tài chính vào một tổ chức tín dụng duy nhất là Sacombank như những năm trước đây; (iv) chủ động tiếp xúc các quỹ đầu tư, các nhà đầu tư tổ chức/ cá nhân trong và ngoài nước để mời gọi hợp tác đầu tư các dự án lớn tại khu vực Phú Quốc và thu hút thêm nguồn vốn đầu tư vào lĩnh vực giáo dục; (v) tái cơ cấu nợ vay phù hợp đặc thù hoạt động của từng đơn vị, gia tăng nguồn thu ngắn hạn và điều hành thanh khoản tập trung nhằm đảm bảo cân đối thu chi toàn hệ thống; và (vi) tinh gọn bộ máy, sáp nhập chi nhánh, di dời trụ sở, thực hành tiết kiệm... nhằm tiết giảm chi phí hoạt động.

Với quyết tâm cao, Toàn Thịnh Phát đã tập trung huy động mọi nguồn lực trên toàn hệ thống để duy trì tiến độ thi công của dự án trong 8 tháng đầu năm, đồng thời, quyết định dời văn phòng Công ty về Tòa nhà The Pegasus Plaza trong điều kiện dự án còn dang dở đã góp phần củng cố niềm tin cho khách hàng, nhà cung cấp và ngân hàng tài trợ. Cùng với quyết định tái tài trợ dự án của Ngân hàng đối tác, dự án The Pegasus Plaza đã được hoàn tất và chính thức khánh thành vào ngày 11/12/2013. Đây có thể xem là thành quả lớn nhất mà tập thể Công ty đã đạt được trong năm vừa qua, góp phần khẳng định uy tín của Toàn Thịnh Phát tại Tỉnh Đồng Nai. Đồng thời, hoạt động kinh doanh dịch vụ tại tòa nhà sẽ tạo thêm nguồn thu ngắn hạn cho Công ty trong tương lai.

Việc khánh thành thành công tòa nhà The Pegasus Plaza đã làm tăng số lượng căn hộ tiêu thụ trong những tháng cuối năm, mang lại nguồn doanh thu lớn cho lĩnh vực đầu tư, đưa tổng doanh thu cả năm đạt 86,26%, lợi nhuận trước thuế đạt 72,05% so với kế hoạch.

Triển khai định hướng chiến lược giai đoạn 2013 – 2017, trong năm qua Toàn Thịnh Phát đã chủ động tìm đối tác để chuyển nhượng vốn góp tại các đơn vị, dự án đầu tư ở khu vực Phú Quốc. Mặc dù thị trường Phú Quốc có dấu hiệu khởi sắc trở lại, các dự án này đòi hỏi nhu cầu vốn lớn và thời gian hoàn thiện pháp lý kéo dài, tạo áp lực về thanh khoản cho Toàn Thịnh Phát nếu tiếp tục sử dụng đòn bẩy tài chính để đầu tư. Việc thanh toán danh mục đầu tư đã gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động trong năm. Tuy nhiên, đã góp phần đạt được mục tiêu thu hồi vốn, cắt giảm chi phí tài chính và cải thiện thanh khoản cho toàn hệ thống.

Trong năm 2013, dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai" đã thực hiện các thủ tục pháp lý cơ bản chuẩn bị cho công tác khởi công trong tháng 5/2014.

II. Tình hình tài chính

1. Tình hình tài sản

DVT: triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu	Thực hiện 2013	Thực hiện 2012	% so năm 2012
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	35,986	7,682	468%
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	17,336	345,220	5%
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	408,520	240,001	170%
4	Hàng tồn kho	376,306	612,730	61%
5	Tài sản ngắn hạn khác	25,456	34,190	74%
	<b>Tổng TS ngắn hạn</b>	<b>863,604</b>	<b>1,239,823</b>	<b>70%</b>
1	Phải thu dài hạn			
2	Tài sản cố định	783,006	599,016	131%
3	Bất động sản đầu tư	223,594	96,392	232%
4	Đầu tư tài chính dài hạn	82,364	48,363	170%
5	Tài sản dài hạn khác	71,710	80,888	89%
6	Lợi thế thương mại	28,063	32,174	87%
	<b>Tổng TS dài hạn</b>	<b>1,188,737</b>	<b>856,833</b>	<b>139%</b>
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>2,052,341</b>	<b>2,096,656</b>	<b>98%</b>

Tổng tài sản năm 2013 giảm 2% so với năm 2012

2. Tình hình nợ phải trả

DVT: triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu	Thực hiện 2013	Thực hiện 2012	% so năm 2012
1	Nợ ngắn hạn	1,022,616	701,058	146%
	Trong đó: vay ngắn hạn ngân hàng	614,047	348,087	176%
2	Nợ dài hạn	544,748	999,809	54%
	Trong đó: vay dài hạn	544,596	997,815	55%
	<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1,567,364</b>	<b>1,700,867</b>	<b>92%</b>

Trong năm 2013, Công ty đã thực hiện cơ cấu lại các khoản vay ngân hàng, chuyển đổi các khoản vay đầu tư dự án từ ngắn hạn sang trung dài hạn. Các khoản vay được chuyển đổi phù hợp hơn với mục đích đầu tư dự án và giảm áp lực cho Công ty trong việc trả nợ gốc trong năm. Hiện tại, chi phí tài chính còn tương đối lớn đòi hỏi Công ty phải có giải pháp mạnh mẽ hơn trong việc thúc đẩy kinh doanh và kiểm soát chi phí để đảm bảo duy trì hiệu quả đầu tư dự án.

III. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Song song với quá trình hoạt động kinh doanh, để thực hiện các mục tiêu chiến lược đã đề ra, Công ty luôn chú trọng thực hiện các giải pháp hỗ trợ điều hành, quản lý, kiểm tra kiểm soát và cho đến hôm nay đã đạt được những thành quả đáng ghi nhận.

Công tác tái cấu trúc:

Về tài chính: tái cơ cấu các khoản vay, kiểm soát thu chi theo từng khoản mục tương ứng, đảm bảo các dự án có thể tự cân đối. Song song đó là thanh toán các khoản đầu tư không hiệu quả, tập trung vốn cho hoạt động kinh doanh lõi

Về bộ máy tổ chức: tái cấu trúc công ty TTP Arch, công ty CP Tư vấn XD Đồng Nai, sáp nhập chi nhánh Đồng Nai vào Tổng Công ty, giải thể chi nhánh Bình Dương nhằm tinh gọn và tăng hiệu quả hoạt động.

Công tác kiểm tra kiểm soát:

Thực hiện tốt việc kiểm soát điều phối vốn và dòng tiền tại các đơn vị trong toàn hệ thống, đảm bảo dòng tiền đi đúng mục đích, an toàn và hiệu quả.

Kiểm soát giá thành xây dựng, giá thành đầu tư, chi phí hoạt động tránh hao hụt, lãng phí và thất thoát.

Công tác kiểm toán nội bộ cho đến nay đã đi vào hoạt động rất hiệu quả với các mục tiêu chính là đảm bảo công ty hoạt động tuân thủ theo pháp luật, tuân thủ các quy trình, quy định nội bộ do công ty đặt ra; đảm bảo mức độ tin cậy và tính trung thực của các thông tin tài chính; Bảo vệ, quản lý, sử dụng tài sản và các nguồn lực một cách kinh tế và hiệu quả.

Công tác nhân sự:

Thực hiện thành công chương trình Hiệu trưởng lưu động trong Khối giáo dục.

Công ty cũng lên kế hoạch phát triển nhân sự theo đặc thù của ngành nghề và đào tạo đội ngũ kế thừa, trong năm 2014 sẽ đẩy mạnh việc luân chuyển cán bộ lãnh đạo và quản lý lưu động giữa các đơn vị trong cùng lĩnh vực.

Xây dựng văn hóa:

Văn hóa TOÀN THỊNH PHÁT: chính là giá trị cốt lõi giúp Công ty vượt qua những khó khăn, thử thách và luôn luôn được các cấp lãnh đạo làm gương và truyền thụ đến nhân viên.

Tiếp tục xây dựng và mở các lớp học Thay đổi để thành công, Đào tạo hội nhập cho nhân viên mới. Bên cạnh đó là các hoạt động phong trào giao lưu như hội thao, văn nghệ, nghỉ dưỡng và huấn luyện, các chương trình lễ hội... nhằm xây dựng văn hóa doanh nghiệp ngày càng rộng và sâu hơn.

**III. Mục tiêu nhiệm vụ kế hoạch năm 2014**

**1. Dự báo tình hình chung năm 2014**

Bức tranh chung của nền kinh tế năm 2014 dự báo khả quan hơn năm 2012-2013, những dấu hiệu bất ổn vĩ mô được cải thiện so với các năm trước, đặc biệt là nguy cơ lạm phát cao đã được ngăn chặn. Dự báo trong năm 2014 tốc độ tăng GDP khoảng 5,5% và CPI tăng khoảng 7%.

Nhằm khôi phục thị trường bất động sản và đẩy mạnh hiệu quả của Nghị quyết 02, Chính phủ sẽ ban hành nhiều chính sách và gói hỗ trợ hơn nữa đối với doanh nghiệp như giảm thuế, giảm lãi, sửa đổi Luật Nhà ở, Luật đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản .v.v...

Đối với Toàn Thịnh Phát về tổng quan tốt hơn năm 2013 tuy nhiên còn nhiều gánh nặng chưa thể sớm giải quyết nhất là chi phí tài chính còn khá cao dẫn đến lợi nhuận chưa được như kỳ vọng nhưng sẽ là năm bản lề để hoàn tất việc tái cấu trúc và đưa công ty quay lại quỹ đạo tăng trưởng ổn định và bền vững.

**2. Mục tiêu nhiệm vụ kế hoạch năm 2014**

**2.1 mục tiêu chung:**

Đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm tăng thu, tiếp tục tái cấu trúc đặc biệt là về tài chính, kiểm soát chi phí nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và khả năng cạnh tranh.

**2.2 Các chỉ tiêu kế hoạch 2014:**

Kế hoạch hoạt động kinh doanh hợp nhất toàn hệ thống như sau:

- Doanh thu thuần: 993.252 triệu đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 33.697 triệu đồng
- Cổ tức dự kiến: 5%/năm

**2.3 các nhóm giải pháp thực hiện:**

**a. Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh:**

**Lĩnh vực xây dựng:**

Tập trung công tác đấu thầu, tìm kiếm nguồn việc từ các chủ đầu tư tiềm năng, đối tác mới, tiếp cận nguồn vốn ngân sách tại địa phương dựa trên ưu thế thương hiệu sẵn có. Quyết toán những công trình cũ, không để phát sinh chi phí, thu hồi công nợ tồn đọng, không để phát sinh nợ xấu, nợ khó đòi đối với các công trình mới.

Kế hoạch kinh doanh năm 2014:

- + Doanh thu thuần: 526.513 triệu đồng
- + Lợi nhuận trước thuế: 20.114 triệu đồng

**Lĩnh vực giáo dục**

Nâng cao chất lượng giáo dục, tiếp tục khẳng định và phát huy uy tín thương hiệu các trường thông qua sự thừa nhận của xã hội và đánh giá của phụ huynh học sinh, giữ vững tỷ lệ tốt nghiệp THPT đạt 100% và tăng tỷ lệ đỗ cao đẳng, đại học.

Duy trì và tăng trưởng ổn định sĩ số học sinh tại các trường, kế hoạch mục tiêu đạt 6.600 học sinh toàn hệ thống, tăng trưởng 10 - 15%.

Định hướng đổi mới chương trình đào tạo đón đầu việc cải cách giáo dục trong thời

gian tới, chú trọng đầu tư giáo dục chất lượng cao, tăng cường ngoại ngữ theo tiêu chuẩn quốc tế nhằm tăng tính cạnh tranh.

Kế hoạch kinh doanh năm 2014:

- + Doanh thu thuần: 153.299 triệu đồng
- + Lợi nhuận trước thuế: 35.667 triệu đồng

**Lĩnh vực đầu tư**

Dự án The Pegsus Plaza: tiếp tục bán các căn hộ và skyvilla còn lại, hoàn công ra sổ hữu công trình cho khách hàng để thu hồi vốn giảm nợ vay. Đẩy mạnh việc cho thuê thương mại dịch vụ và văn phòng đạt công suất 90% toàn bộ toà nhà nhằm đem về nguồn thu ổn định cho công ty.

Dự án The Pegasus Residence: dự kiến bán tiếp 30% số căn còn lại để giảm nợ vay, đẩy mạnh hoạt động cho thuê, kinh doanh dịch vụ nhằm cân đối nguồn thu chi hoạt động của riêng dự án.

Tập trung triển khai dự án "Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai", bán hàng sớm trong năm 2014 thông qua hình thức bán sỉ hoặc hợp tác đầu tư.

Khó khăn lớn nhất đối với lĩnh vực đầu tư của công ty mẹ chính là việc sử dụng đòn bẩy tài chính cao, vốn chủ sở hữu thấp và suốt giai đoạn 3 năm khó khăn vừa qua không thể tăng vốn để thực hiện các dự án mà vẫn phải dùng nguồn vốn vay với chi phí cao. Cho đến nay các dự án đã đi vào hoạt động, chi phí lãi vay không còn vốn hoá dẫn đến chi phí tài chính trong kỳ cao.

Bên cạnh đó việc thanh toán chuyển nhượng các dự án như The Pegasus Resort cũng ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh khá lớn do giá chuyển nhượng cho đối tác không đạt như kỳ vọng.

Kế hoạch kinh doanh năm 2014:

- + Doanh thu thuần: 256.215 triệu đồng
- + Lợi nhuận trước thuế: 18.697 triệu đồng

**b. Công tác tái cấu trúc tài chính:**

Nếu như dư nợ vay vào thời điểm đầu năm 2012 là 1.345 tỷ đồng, sau năm 2013 với sự quyết liệt trong việc cơ cấu tài chính đã giảm dư nợ vay xuống còn 1.158 tỷ đồng.

Trong năm 2014, để đạt được mục tiêu kết quả hoạt động kinh doanh ngoài việc đẩy mạnh kinh doanh bán hàng các dự án như đã nêu trên thì mục tiêu không kém quan trọng chính là tiếp tục hoàn tất việc tái cấu trúc tài chính nhằm hướng tới mục tiêu tỷ lệ nợ/vốn < 1,5 lần.

Các giải pháp để thực hiện gồm:

- + Chuyển nhượng BĐS 262A NKKN, dự án Nam Bãi Trường, dự án The Pegasus Resort và phần vốn góp của Công ty Toàn Hải Vân.
- + Giảm dư nợ ngắn hạn của TTP Corp và TTP Cons 100 tỷ đồng.
- + Thực hiện việc chào bán 30 – 44% cổ phần Công ty giáo dục TTP Edu.
- + Cơ cấu nợ vay dự án The PR và Trái phiếu giáo dục sang trung dài hạn.
- + Tiếp tục tìm kiếm các định chế tài chính để cơ cấu các khoản vay, giảm lãi suất vay về mức bình quân từ 11 – 12%/năm.
- + Đảm bảo toàn bộ các đơn vị thành viên, các dự án đang đầu tư và kinh doanh tự cân đối thu chi, hoạt động và có hiệu quả.
- + Các cổ đông ủng hộ việc tăng vốn từ 416 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2012.



**c. Công tác kiểm tra kiểm soát:**

Mục tiêu kiểm soát chi phí nhằm tránh hao hụt, thất thoát, lãng phí, cải tiến kỹ thuật giúp cho giá thành sản phẩm và dịch vụ ngày càng ở mức thấp nhất nhưng vẫn đảm bảo chất lượng đem lại sự hài lòng cho khách hàng nhằm nâng cao hiệu quả, khả năng cạnh tranh.

Việc kiểm soát chi phí được chú trọng tập trung:

+ Chi phí hoạt động, chi phí quản lý được chi tiết đến từng phòng ban bộ phận thành các định phí để theo dõi, kiểm soát từ quản lý cấp trung nhằm nâng cao ý thức tiết kiệm, tránh lãng phí đến từng nhân viên.

+ Chi phí xây dựng gồm vật tư, nhân công và thầu phụ từ các phương án kinh tế được kiểm soát dưới các hình thức tiền kiểm, kiểm trong kỳ và hậu kiểm, nghiên cứu áp dụng mô hình quản lý thích hợp nhằm tăng tính chủ động và đảm bảo quản lý hiệu quả.

+ Quản lý chi phí dự án, tách bạch giữa ban quản lý dự án và đơn vị thi công. Thực hiện công tác đấu thầu và chọn thầu cạnh tranh nhằm đảm bảo không vượt tổng mức đầu tư được phê duyệt và đạt được suất đầu tư tốt nhất.

Ngoài ra trong năm 2014 sẽ tập trung công tác kiểm tra, kiểm soát tài sản, công cụ dụng cụ và nâng tầm quản lý tài sản trong toàn hệ thống. Đảm bảo việc sử dụng, bảo trì bảo dưỡng và khai thác một cách hiệu quả.

**d. Công tác nhân sự:**

Sau khi thực hiện việc sáp nhập các chi nhánh, trong năm 2014 công ty sẽ tiếp tục mục tiêu tinh gọn đội ngũ đặc biệt là các mảng xây dựng, đầu tư và hướng tới ổn định cơ cấu nhân sự trong năm 2014.

Chú trọng công tác đào tạo, đặc biệt là đào tạo nội bộ nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu chuyên môn và tìm kiếm cán bộ nguồn cũng như hỗ trợ các đơn vị thành viên. Thực hiện công tác giám đốc lưu động, hiệu trưởng lưu động đã áp dụng thành công trong năm 2013.

Xây dựng lại quy chế thi đua khen thưởng, các cơ chế chính sách về thu nhập, đãi ngộ và khen thưởng hợp lý để khích lệ tinh thần làm việc, thu hút đội ngũ nhân tài gắn bó công ty và hiệu quả sử dụng lao động.

**e. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp:**

Duy trì giá trị cốt lõi: “Đoàn kết, trách nhiệm, trung thực, cầu tiến, nhiệt huyết”

Thường xuyên tổ chức các hoạt động phong trào của công ty nhằm xây dựng văn hóa Toàn Thịnh Phát bền vững và mỗi ngày một lan tỏa.

**2.4 các dự án trọng tâm năm 2014**

**a. Dự án “Cải tạo và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai”:**

Hoàn tất các thủ tục pháp lý như đánh giá tác động môi trường, chấp thuận đầu tư, giấy phép tuyển kè ... để đủ điều kiện và khởi công trong Quý 2 2014.

Thực hiện triển khai giai đoạn 1 gồm các hạng mục:

- + Xây dựng tuyến kè, san lấp, di dời trạm bơm
- + Thi công hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, cấp thoát nước, điện và thông tin liên lạc
- + Thi công 108 căn phần thô nhà phố thương mại, cây xanh

Triển khai bán hàng giai đoạn 1 với thương phẩm 1 ha gồm 108 căn phố liên kế (bán hầm, trệt, lửng và 3 lầu) kế hoạch doanh thu 555 tỷ đồng và lợi nhuận 200 tỷ đồng trong vòng 3 năm kể từ 2015 – 2017.

Giai đoạn 2 từ 2017 – 2020 gồm căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ (đất thương phẩm 15,4 ha), khách sạn 4 - 5 sao (đất thương phẩm 4,3 ha) và văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ (đất thương phẩm 6,8 ha) với mức lợi nhuận kỳ vọng là 260 tỷ đồng (trên giá bán bình quân 30 triệu đồng/m<sup>2</sup>).

**b. Dự án “Khu phức hợp Vịnh Đầm”:**

Hoàn tất pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 24 ha để đủ điều kiện ngân hàng tài trợ triển khai Giai đoạn 1 của dự án.

Bước đầu triển khai chủ yếu tập trung khu vực cầu cảng và kho bãi, trụ sở văn phòng, hạ tầng để không phải bỏ nhiều vốn và có nguồn thu sớm từ việc khai thác dịch vụ cầu cảng, chuyển nhượng phần kho bãi cho các đối tác.

Làm việc với các định chế tài chính trong và ngoài nước để chào bán hoặc hợp tác phần bất động sản biển và khu vực kinh doanh dịch vụ du lịch.

**3. KẾT LUẬN :**

Mục tiêu chiến lược “Nền tảng ổn định, tương lai phát triển” cho đến nay đã đạt được những nét cơ bản trong đó các lĩnh vực xây dựng, giáo dục và kinh doanh khai thác tòa nhà The Pegasus Plaza đã đi vào hoạt động đem lại nguồn thu ổn định. Song song đó tạo tiền đề cho tương lai phát triển với những quỹ đất sạch thuộc các dự án trọng điểm mang tầm quốc gia.

Trên cơ sở những đúc kết thực tế và bài học kinh nghiệm được rút ra trong giai đoạn khó khăn vừa qua, với tinh thần quyết tâm, đoàn kết và sức mạnh trí tuệ tập thể, toàn thể cán bộ nhân viên sẽ nỗ lực hơn nữa nhằm vượt qua những khó khăn thách thức trong thời gian tới để đạt được các mục tiêu định hướng đã đề ra.



## IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Các mặt hoạt động của Công ty

Hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Kế hoạch, định hướng năm 2014

Về các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2013

Trong bối cảnh chung của năm 2013 với nhiều biến động trên thị trường tiền tệ và tình trạng đóng băng của thị trường bất động sản, hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị trong hệ thống Toàn Thịnh Phát đã phải đối mặt với không ít khó khăn, thách thức. HĐQT Công ty đã đồng hành cùng Ban Điều hành các cấp thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm như sau:

- ▲ Đối với hoạt động thiết kế - xây dựng: bên cạnh giải pháp tái cấu trúc bộ máy, định biên nhân sự để tăng tính chuyên nghiệp và kiểm soát chặt giá thành công trình theo phương án kinh tế, Công ty đã củng cố năng lực đầu thầu, chủ động tiếp cận chủ đầu tư và tăng cường năng lực tài chính; qua đó, bước đầu đạt được một số thành công trong việc phát triển quan hệ khách hàng mới, tạo nguồn việc ổn định.
- ▲ Đối với lĩnh vực giáo dục: Công ty định hướng tập trung nâng cao chất lượng chuyên môn và năng lực ngoại ngữ nhằm gia tăng uy tín thương hiệu và năng lực cạnh tranh. Công ty chú trọng phát triển giáo dục bậc mầm non, tạo đà cho việc mở rộng bậc tiểu học. Kết hợp đẩy mạnh phân khúc thị trường của đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình với chăm sóc và phát triển loại hình giáo dục quốc tế.
- ▲ Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: thực hiện định hướng khách hàng mục tiêu có nhu cầu về diện tích văn phòng, thương mại - dịch vụ và tập trung tiếp cận, điều chỉnh chính sách bán hàng phù hợp để tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng/cho thuê, tạo ra nguồn thu đáng kể và ổn định cho Công ty trong các năm tiếp theo.
- ▲ Đối với hoạt động đầu tư dự án: thực hiện đánh giá lại hiệu quả của từng dự án và chỉ đạo ngưng hoặc giãn tiến độ triển khai một số dự án chưa thích hợp trong giai đoạn hiện nay, tập trung hoàn thiện pháp lý và tìm kiếm nhiều giải pháp về nguồn vốn, tận dụng cơ hội để hợp tác đầu tư, thu hồi vốn góp.

Về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty

HĐQT đánh giá cao những nỗ lực mà Ban Tổng Giám đốc/Ban Giám đốc các Công ty trong hệ thống Toàn Thịnh Phát đã thực hiện trong năm 2013 theo đúng định hướng, chỉ đạo của HĐQT, đồng thời đã hết sức chủ động và sáng tạo trong triển khai 6 nhóm giải pháp. Để đưa Công ty vượt qua những thách thức trong giai đoạn sắp tới, Ban TGD cần tiếp tục phát huy tinh thần đoàn kết và năng động của đội ngũ cán bộ nhân viên, kết hợp linh hoạt và thực hiện triệt để nhiều giải pháp tăng thu - giảm chi và đa dạng hóa nguồn tài chính.

Kế hoạch, định hướng năm 2014 của Hội đồng Quản trị

Với dự báo kinh tế vĩ mô năm 2014 tiếp tục diễn biến phức tạp, HĐQT xác định định hướng "An toàn" là mục tiêu ưu tiên trong hoạt động của Công ty. Các giải pháp cơ bản được xác định như sau:

- ▲ Giải pháp tái cấu trúc tài chính: Đây là giải pháp trọng tâm. Tái cấu trúc tài chính nhằm mục tiêu cân đối lại tỷ lệ Nợ Vay / Vốn, cơ cấu các khoản nợ vay của từng đơn vị đúng bản chất, đảm bảo từng dự án/công ty tự cân đối nguồn trả nợ, sắp xếp lại tài sản đảm bảo cho từng khoản vay; qua đó, duy trì và ổn định thanh khoản toàn hệ thống.
- ▲ Giải pháp về nhân sự: Tiếp tục triển khai mạnh mẽ việc sắp xếp lại tổ chức bộ máy hướng đến mục tiêu tinh gọn, chuyên nghiệp và hiệu quả để phù hợp với tình hình và yêu cầu công việc mới.
- ▲ Giải pháp đẩy mạnh hoạt động kinh doanh: (i) Tập trung nguồn lực cho các lĩnh vực hoạt động tạo ra nguồn thu chủ yếu; (ii) Phát huy tính sáng tạo trong các giải pháp bán hàng, hướng đến các sản phẩm phục vụ nhóm khách hàng số đông; (iii) Triệt để thực hành tiết kiệm, chống lãng phí đối với chi phí mất đi; và (iv) Quyết liệt hơn trong các giải pháp tái cấu trúc và kiểm tra, kiểm soát.



## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY



Hội đồng Quản trị

Ban Kiểm soát

## Tỷ lệ sở hữu cổ phần

Stt	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ
1	Huỳnh Phú Kiệt	Chủ tịch	1.664.568	3,996%
2	Nguyễn Minh Huy	Phó Chủ tịch thường trực	69.431	0,1667%
3	Nguyễn Văn Dũng	Phó Chủ tịch	886.358	2,1277%
4	Trần Nguyên Huân	Thành viên	380.670	0,9138%

## Tỷ lệ sở hữu cổ phần

STT	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP	Tỷ lệ
1	Đoàn Thanh Việt	Trưởng ban	697,618	1.758%
2	Lê Quốc Nam	Thành viên	36,809	0.093%

## Hoạt động của ban kiểm soát năm 2013

## I. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013:

1. Năm 2013, Công ty Toàn Thịnh Phát đã tích cực, chủ động khắc phục được những khó khăn, thách thức; đồng thời nắm bắt, khai thác được những cơ hội thuận lợi và phát huy được các lợi thế vốn có của mình để duy trì ổn định, tiếp tục phát triển hoạt động kinh doanh đạt được hiệu quả. Tổng doanh thu trên 749 tỷ đồng; lợi nhuận kế toán trước thuế đạt trên 17 tỷ đồng.

2. Trong năm qua Công ty đã tích cực điều chỉnh lại cơ cấu ngành nghề hoạt động kinh doanh. Tập trung vào các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu, lâu dài, theo sở trường và tinh chuyên nghiệp để ưu tiên phát triển. Song song đó cũng đã cơ cấu lại việc sử dụng vốn đầu tư theo hướng tích cực, tập trung vào trọng tâm, đảm bảo thanh khoản trong toàn hệ thống.

3. Năm 2013, Công ty đã thực hiện theo đúng mục tiêu chiến lược và định hướng phát triển giai đoạn 2013 – 2017 phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và các đơn vị trực thuộc .

**Về xây dựng:** Trong điều kiện khó khăn về nguồn vốn, công ty đã hoàn thành và đưa vào kinh doanh khai thác các dự án trọng điểm, điển hình là dự án The Pegasus Plaza.

**Về giáo dục:** hiệu quả trong lĩnh vực giáo dục tăng theo từng năm, đã mở rộng về quy mô- chất lượng- số lượng các trường trong hệ thống giáo dục. Tỷ lệ học sinh trúng tuyển vào các trường đại học cao đẳng tăng cao.

**Về tương lai:** tập trung nghiên cứu và phát triển những dự án có vị trí chiến lược, như dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai.

**Về phát triển:** thương hiệu The Pegasus đã có được vị trí trên thị trường bất động sản.

## II. Kết quả thẩm định báo cáo tài chính năm 2013:

Niên độ kế toán của Toàn Thịnh Phát và các công ty con trực thuộc, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào 31 tháng 12 năm 2013.

Các báo cáo tài chính hợp nhất được thiết lập gồm số liệu của công ty và các công ty con đã và đang hoạt động sản xuất kinh doanh; không bao gồm số liệu của các công ty con và các công ty liên kết do các công ty này đang trong giai đoạn đầu tư và hình thành dự án.

1. Công ty và các công ty con trực thuộc đã áp dụng nghiêm túc hệ thống chế độ kế toán Việt Nam được ban hành theo quyết định số 15/2006/QĐ/BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính.

2. Báo cáo tài chính của Công ty đã lập và trình bày theo đúng các chuẩn mực kế toán Việt Nam quy định và các quy định có liên quan hiện hành; phản ánh đầy đủ, trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của doanh nghiệp.

3. Chấp hành đúng đắn chế độ chứng từ, mở sổ sách và hạch toán kế toán, số liệu phản ánh đầy đủ, chính xác và trung thực.

4. Những số liệu trọng yếu về hoạt động và kết quả kinh doanh năm 2013 của công ty được thể hiện trong báo cáo tài chính hợp nhất, như sau:

- Giá trị tổng tài sản: 2.052.346.519.059 đồng

- Vốn chủ sở hữu: 427.959.862.536 đồng

Trong đó vốn điều lệ: 416.575.520.000 đồng

- Tổng doanh thu: 749.843.403.082 đồng

- Lợi nhuận kế toán (trước thuế): 17.618.377.451 đồng

- Lợi nhuận (sau thuế TNDN lũy kế): 2.364.341.100 đồng

Kết quả nêu trên đây đã được công ty kiểm toán đồng thuận xác nhận trên báo cáo kiểm toán số 13-01-324 ngày 31 tháng 3 năm 2014 do công ty Kiểm toán KPMG thực hiện)

### III. Hoạt động của hội đồng quản trị và ban điều hành

1. Hoạt động của Hội Đồng Quản Trị: HĐQT trực tiếp chỉ đạo chiến lược phát triển của Công ty. Các thành viên HĐQT thường xuyên tham dự các cuộc họp giao ban thường kỳ của Công ty ( kể cả các đơn vị trực thuộc) để có những chỉ đạo và các giải pháp điều chỉnh kịp thời thông qua các chủ trương liên quan đến hoạt động SXKD. Phối hợp với Ban Kiểm Soát kiểm tra đánh giá việc thực hiện các mục tiêu chiến lược và các chỉ tiêu kế hoạch của Công ty.

2. Hoạt động của Ban Điều Hành: nhận chỉ đạo và triển khai các chủ trương của HĐQT. Chủ động trong quản lý điều hành thực hiện triển khai 6 nhóm giải pháp theo mục tiêu đề ra. Chấp hành và chấn chỉnh kịp thời các kiến nghị, yêu cầu của Ban Kiểm Soát. Phát hành các báo cáo theo quy định và cung cấp giải trình thông tin đến cổ đông, các cơ quan chức năng chuyên quản đối với các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.

### IV. Hoạt động của ban kiểm soát:

1. Các thành viên thường trực Ban Kiểm Soát thường xuyên trao đổi và phân công công việc theo từng đối tượng, từng khu vực. Định kỳ hàng tháng tổ chức họp Kế toán tại các đơn vị nhằm kịp thời điều chỉnh số liệu hồ sơ chứng từ kế toán, đảm bảo đơn vị hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch phải tuân thủ các chuẩn mực và quy định của nhà nước. Kiểm soát tinh tuân thủ, xem xét và kiến nghị điều chỉnh các quy trình quy chế hoạt động phù hợp với tình hình thực tế theo từng đơn vị trong hệ thống.

2. Hàng Quý Ban Kiểm Soát đã tiến hành tổ chức họp định kỳ. Nội dung chính là đánh giá hiệu quả công tác kiểm soát của quý trước nhằm rút kinh nghiệm và triển khai nhiệm vụ của quý sau. Cụ thể các cuộc họp quý như sau:

- Phiên họp quý 1/2013: Đánh giá các chỉ tiêu kế hoạch phục vụ cho công tác tổng kết năm 2012. Tham gia công tác kiểm toán báo cáo tài chính với Công ty Kiểm Toán độc lập. Chuẩn bị báo cáo họp

Đại hội cổ đông năm 2012 ( tổ chức trong tháng 4/2013).

- Phiên họp quý 2/2013: Kiểm tra công tác thực hiện các nội dung tại Nghị quyết Đại hội cổ đông đã được thông qua. Rà soát kiểm tra số liệu tài chính 6 tháng đầu năm 2013 phục vụ cho báo cáo soát xét giữa niên độ theo quy định.

- Phiên họp quý 3/2013: Kiểm tra chi tiết hoạt động của Công ty và các đơn vị trực thuộc ( thường xuyên). Tổ chức hội thảo chuyên đề về kế toán tài chính trong nội bộ hệ thống.

- Phiên họp quý 4/2013: Kiểm tra đánh giá việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch năm 2013 trong toàn hệ thống. Chuẩn bị báo cáo tổng kết năm 2013.

### V. Một số kiến nghị:

Trên cơ sở thực tế tình hình hoạt động kinh doanh của công ty trong thời gian qua và kế hoạch hoạt động năm 2014, chúng tôi xin có một số kiến nghị như sau:

1. Đề nghị Hội đồng Quản trị tiếp tục chỉ đạo thực hiện tái cấu trúc xây dựng mô hình tổ chức hoạt động kinh doanh của công ty theo chiều sâu, nâng cao năng lực cạnh tranh. Tiếp tục tái cấu trúc về nguồn vốn hoạt động, theo hướng tập trung vào các lĩnh vực trọng yếu để ổn định, phát huy hiệu quả để phát triển. Giảm dư nợ vay trong tình hình kinh tế còn diễn biến nhiều phức tạp.

2. Trong chiến lược phát triển từ năm 2013 đến 2017 đề nghị Hội đồng quản trị xem xét lộ trình triển khai cụ thể cho từng mục tiêu chiến lược dựa vào phân tích các yếu tố khách quan và chủ quan làm tiền đề xây dựng kế hoạch hành động cụ thể cho từng năm.

3. Ban Điều Hành tập trung quản lý điều hành thực hiện các chủ trương chiến lược của HĐQT, tiếp tục triển khai 6 nhóm giải pháp chủ yếu để đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2014.



## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Trong năm 2013, thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị và thành viên Ban kiểm soát là: 3.600.000.000 đồng.

### Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Thời gian thực hiện	Loại giao dịch	Số lượng CP giao dịch
1	Công ty Cổ phần dịch vụ hàng hóa Sơn Tín	01/7/2013	Mua	3.225.611
2	Công ty TNHH Một Thành Viên Tư vấn & Thương mại GLOBALMIND	25/03/2013	Mua	1.976.000

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có

**Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:** Các nội dung về quản trị Công ty đã luôn được thực hiện nghiêm túc theo đúng quy định của pháp luật. Đây cũng là một trong những yếu tố mà Toàn Thịnh Phát sẽ luôn duy trì nhằm tạo sự minh bạch trong công tác quản trị, điều hành và hoạt động.



## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Ý kiến kiểm toán

Báo cáo tài chính

\* Thông tin chi tiết vui lòng xem tại website: [www.toanthinhphat.com.vn](http://www.toanthinhphat.com.vn)







**KPMG Limited Branch**  
10<sup>th</sup> Floor, Sun Wah Tower  
115 Nguyen Hue Street  
District 1, Ho Chi Minh City  
The Socialist Republic of Vietnam

Telephone +84 (8) 3821 9266  
Fax +84 (8) 3821 9267  
Internet www.kpmg.com.vn

## 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 Thành 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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>Tài sản ngắn hạn</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>863.606.121.848</b>	<b>1.239.824.647.163</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>35.986.403.183</b>	<b>7.682.314.708</b>
Tiền	111		25.986.403.183	7.682.314.708
Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>14</b>	<b>17.336.229.222</b>	<b>345.220.000.000</b>
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	121		17.336.229.222	345.220.000.000
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>7</b>	<b>408.520.077.349</b>	<b>240.001.343.391</b>
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)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>376.306.582.605</b>	<b>612.730.755.160</b>
Hàng tồn kho	141		376.306.582.605	612.730.755.160
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>25.456.829.489</b>	<b>34.190.233.904</b>
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	<b>9</b>	3.018.587.053	2.226.241.932
Tài sản ngắn hạn khác	158		12.552.928.784	15.227.753.248
<b>Tài sản dài hạn</b> (200 = 220 + 240 + 250 + 260 + 269)	<b>200</b>		<b>1.188.740.397.211</b>	<b>856.833.246.038</b>
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>783.006.872.792</b>	<b>599.015.549.050</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	<b>10</b>	363.393.502.248	189.942.779.753
Nguyên giá	222		427.755.724.849	247.723.287.877
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(64.362.222.601)	(57.780.508.124)
Tài sản cố định vô hình	227	<b>11</b>	121.355.255.784	97.914.160.619
Nguyên giá	228		123.981.561.534	99.941.179.289
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.626.305.750)	(2.027.018.670)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	<b>12</b>	298.258.114.760	311.158.608.678
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>13</b>	<b>223.594.868.100</b>	<b>96.392.284.099</b>
Nguyên giá	241		223.594.868.100	96.856.958.698
Giá trị hao mòn lũy kế	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
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>82.364.534.736</b>	<b>48.363.291.736</b>
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
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>71.710.469.006</b>	<b>80.888.597.096</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>15</b>	50.963.025.491	62.660.562.535
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	<b>16</b>	12.046.466.084	5.321.913.398
Tài sản dài hạn khác	268		8.700.977.431	12.906.121.163
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>	<b>17</b>	<b>28.063.652.577</b>	<b>32.173.524.057</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>2.052.346.519.059</b>	<b>2.096.657.893.201</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>1.567.364.666.571</b>	<b>1.700.867.377.160</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.022.616.102.442</b>	<b>701.058.601.066</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	<b>18</b>	614.047.051.942	348.087.782.964
Phải trả người bán	312	<b>19</b>	98.833.646.107	126.321.394.664
Người mua trả tiền trước	313	<b>20</b>	60.570.423.252	131.300.716.234
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	<b>21</b>	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	<b>22</b>	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	<b>23</b>	17.618.850.937	2.995.815.089
Dự phòng dài hạn	320		-	688.675.811
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	<b>24</b>	(8.430.582.451)	(7.155.439.910)
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>544.748.564.129</b>	<b>999.808.776.094</b>
Nợ phải trả dài hạn khác	333		-	1.993.868.539
Vay và nợ dài hạn	334	<b>25</b>	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
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>427.959.862.536</b>	<b>355.928.746.480</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26</b>	<b>427.959.862.536</b>	<b>355.928.746.480</b>
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
<b>LỢI ÍCH CÓ ĐỒNG THIỂU SỞ</b>	<b>439</b>	<b>28</b>	<b>57.021.989.952</b>	<b>39.861.769.561</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)</b>	<b>440</b>		<b>2.052.346.519.059</b>	<b>2.096.657.893.201</b>

Ngày 31 tháng 3 năm 2014

Người lập:

Lâm Văn Hiếu  
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:

Trần Thị Ni  
Kế toán trưởng

Nguyễn 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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT

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
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>01</b>	<b>31</b>	<b>751.891.442.235</b>	<b>660.403.837.446</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>02</b>	<b>31</b>	<b>2.048.039.153</b>	<b>3.168.250.101</b>
<b>Doanh thu thuần (10 = 01 – 02)</b>	<b>10</b>	<b>31</b>	<b>749.843.403.082</b>	<b>657.235.587.345</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>32</b>	<b>604.148.202.102</b>	<b>542.622.324.027</b>
<b>Lợi nhuận gộp (20 = 10 – 11)</b>	<b>20</b>		<b>145.695.200.980</b>	<b>114.613.263.318</b>
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		<i>82.256.417.291</i>	<i>117.387.233.007</i>
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
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 – 22) – (24 + 25))</b>	<b>30</b>		<b>29.169.141.401</b>	<b>36.308.576.366</b>
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
<b>Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 – 32)</b>	<b>40</b>		<b>(11.550.763.950)</b>	<b>(929.371.091)</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>17.618.377.451</b>	<b>35.379.205.275</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>51</b>	<b>37</b>	<b>21.978.589.037</b>	<b>11.213.207.495</b>
<b>Lợi ích thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>52</b>	<b>37</b>	<b>(6.724.552.686)</b>	<b>(1.556.100.116)</b>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN (60 = 50 – 51 – 52)</b>	<b>60</b>		<b>2.364.341.100</b>	<b>25.722.097.896</b>

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
<b>Phân bổ cho:</b>				
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
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	8	633

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

**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
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01		17.618.377.451	35.379.205.275
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
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)
Lãi/(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
Lãi 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
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	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
			<b>102.607.215.781</b>	<b>328.961.906.880</b>
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(101.102.616.533)</b>	<b>47.666.427.263</b>

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
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
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 thuận 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
<b>Lưu chuyển tiền thuận từ các hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>296.026.989.517</b>	<b>(279.224.981.041)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuận từ các hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(166.620.284.509)</b>	<b>207.578.051.187</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuận trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>28.304.088.475</b>	<b>(23.980.502.591)</b>
<b>Tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>7.682.314.708</b>	<b>31.662.817.299</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)</b>	<b>70</b>	<b>6</b>	<b>35.986.403.183</b>	<b>7.682.314.708</b>

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