



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

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Giấy chứng nhận Đăng ký

Kinh doanh số

0302602811

ngày 28 tháng 4 năm 2003

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

Hội đồng Quản trị

Huỳnh Phú Kiệt
Nguyễn Văn Dũng

Chủ tịch
Phó Chủ tịch
(đến ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Nguyễn Minh Huy

Thành viên
(đến ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Trần Nguyên Huân

Thành viên
(đến ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Đoàn Thanh Việt

Thành viên
(đến ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Đào Nguyên Tuyết Lan
Phạm Điền Trung

Thành viên
Thành viên
(từ ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Nguyễn Thế Vinh

Thành viên
(từ ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Nguyễn Văn Triển

Thành viên
(từ ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Ban Giám đốc

Võ Thanh Lâm

Phó Tổng Giám đốc thường trực

Ban Kiểm soát

Lâm Minh Châu

Trưởng ban
(từ ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Võ Thanh Phong

Trưởng ban
(đến ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Lâm Minh Châu

Thành viên
(đến ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Lê Quốc Nam

Thành viên

Lê Huỳnh Minh Dũng

Thành viên
(từ ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Trụ sở đăng ký

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

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp 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 Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 53 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp 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 Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Võ Thanh Lâm

Phó Tổng Giám đốc thường trực

Thành phố Biên Hòa, ngày 31 tháng 3 năm 2017



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
+84-8 3821 9266 | 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 riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 31 tháng 3 năm 2017, được trình bày từ trang 5 đến trang 53.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp 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 về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty 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 Công ty. 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 Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty, 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 của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Báo cáo kiểm toán số: 16-01-387



Lâm Thị Ngọc Hào
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0866-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		633.370.468.483	781.429.156.157
Tiền	110	4	2.756.338.295	4.338.399.313
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5(a)	4.000.000.000	21.760.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.000.000.000	21.760.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		341.582.805.813	368.936.983.099
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	203.598.748.284	228.991.920.846
Trả trước cho người bán	132		4.808.344.139	1.414.530.176
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	55.638.961.467	82.955.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	86.295.004.904	59.329.069.069
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(8.758.252.981)	(3.753.536.992)
Hàng tồn kho	140	9	282.728.792.760	373.351.646.459
Hàng tồn kho	141		283.912.480.855	395.227.883.017
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.183.688.095)	(21.876.236.558)
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.302.531.615	13.042.127.286
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		726.442.450	500.144.419
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.565.549.647	12.531.443.349
Thuế phải thu Nhà nước	153	17(b)	10.539.518	10.539.518
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	200		825.287.833.064	843.863.686.760
Các khoản phải thu dài hạn	210		61.108.394.586	58.091.989.446
Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	61.108.394.586	58.091.989.446
Tài sản cố định	220		167.828.191.747	175.622.991.183
Tài sản cố định hữu hình	221	10	108.948.646.920	112.842.090.884
Nguyên giá	222		119.784.040.348	121.064.747.449
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.835.393.428)	(8.222.656.565)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	11	37.250.988.450	41.152.343.922
Nguyên giá	225		44.392.985.966	44.392.985.966
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(7.141.997.516)	(3.240.642.044)
Tài sản cố định vô hình	227	12	21.628.556.377	21.628.556.377
Nguyên giá	228		21.673.181.737	21.673.181.737
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(44.625.360)	(44.625.360)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Bất động sản đầu tư	230	13	197.736.085.336	218.817.704.120
<i>Nguyên giá</i>	231		213.390.385.035	228.586.520.870
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(15.654.299.699)	(9.768.816.750)
Đầu tư tài chính dài hạn	250		395.819.553.918	388.451.076.735
Đầu tư vào các công ty con	251	5(b)	207.699.999.999	154.725.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	252	5(b)	145.517.217.919	134.223.740.735
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5(b)	42.602.336.000	96.502.336.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5(a)	-	3.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		2.795.607.477	2.879.925.276
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	2.795.607.477	2.879.925.276
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.458.658.301.547	1.625.292.842.917

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

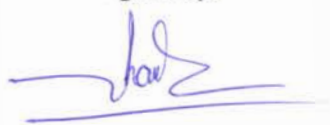
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		969.914.104.180	1.141.121.843.181
Nợ ngắn hạn	310		617.358.553.312	547.934.607.779
Phải trả người bán	311	15	131.167.209.286	114.562.830.188
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16(a)	59.314.618.111	73.299.503.268
Thuế phải nộp Nhà nước	313	17(a)	12.385.955.156	3.082.778.278
Phải trả người lao động	314		34.600.216	941.132.758
Chi phí phải trả	315	18	22.773.470.827	24.631.383.778
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	317		177.013.691	248.519.225
Phải trả ngắn hạn khác	319	19(a)	36.834.152.758	33.244.601.089
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20(a)	355.340.302.267	306.635.671.625
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	21	(668.769.000)	(8.711.812.430)
Nợ dài hạn	330		352.555.550.868	593.187.235.402
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	16(b)	129.105.577.833	145.119.694.289
Phải trả dài hạn khác	337	19(b)	4.806.296.193	4.135.444.393
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20(b)	218.643.676.842	443.932.096.720
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		488.744.197.367	484.170.999.736
Vốn chủ sở hữu	410	22	488.744.197.367	484.170.999.736
Vốn cổ phần	411	23	416.581.050.000	416.581.050.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		7.739.072.000	7.739.072.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		64.424.075.367	59.850.877.736
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối năm trước	421a		50.983.509.754	50.616.163.585
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này	421b		13.440.565.613	9.234.714.151
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.458.658.301.547	1.625.292.842.917

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Người lập:



Võ Thị Xuân Thanh
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Trần Thị Ni
Kế toán trưởng




Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

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

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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

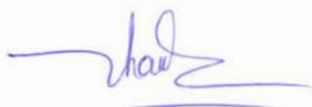
Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25	466.492.353.067	280.400.086.838
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	25	28.163.830.779	61.946.949.935
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	25	438.328.522.288	218.453.136.903
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	402.560.266.174	244.179.208.319
Lợi nhuận/(lỗ) gộp (20 = 10 - 11)	20		35.768.256.114	(25.726.071.416)
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	69.051.482.724	216.328.752.842
Chi phí tài chính	22	28	66,602,564,699	154.915.612.385
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>66,602,564,699</i>	<i>81.365.896.391</i>
Chi phí bán hàng	25		10.952.565.550	3.497.506.699
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	14,663,311,701	20.232.232.640
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		12,601,296,888	11.957.329.702
Thu nhập khác	31	30	2.336.665.824	7.765.207.583
Chi phí khác	32	31	1.497.397.099	10.487.823.134
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		839.268.725	(2.722.615.551)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		13,440,565,613	9.234.714.151
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		13,440,565,613	9.234.714.151

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Người lập:



Võ Thị Xuân Thanh
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Trần Thị Ni
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã	Thuyết	2016	2015
	số	minh	VND	VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		13.440.565.613	9.234.714.151
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		13.638.196.898	13.080.583.217
Các khoản dự phòng	03		(15.687.832.474)	26.257.273.550
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		(563.144.595)	(242.402.554)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư góp vốn	05		(45.000.000.000)	(131.185.680.510)
Cổ tức	05		(20.459.169.371)	(23.011.065.015)
Thu nhập lãi cho vay	05		(3.570.856.153)	(2.438.615.057)
Chi phí lãi vay	06		66.602.564.699	81.365.896.391
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		8.400.324.617	(26.939.295.827)
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn khác	09		(82.107.172.917)	73.555.470.284
Biến động hàng tồn kho	10		112.434.405.787	(24.991.098.640)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		190.232.122.966	195.471.724.770
Biến động chi phí trả trước	12		(141.980.232)	13.072.517.868
			228.817.700.221	230.169.318.455
Tiền lãi vay đã trả	13		(63.104.190.942)	(86.517.635.571)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(1.658.528.937)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(824.324.552)	(1.465.583.806)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		164.889.184.727	140.527.570.141

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã	Thuyết	2016	2015
	số	minh	VND	VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(410.782.900)	(45.887.238.836)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		16.212.148.817	1.029.411.164
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn và các đơn vị khác vay	23		(51.486.828.856)	(125.195.000.000)
Tiền thu hồi từ tiền gửi có kỳ hạn và các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	24		112.752.810.000	43.820.000.000
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(80.018.565.183)	(202.405.230.200)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		133.812.500.000	238.924.500.000
Tiền thu lãi và cổ tức	27		24.367.667.156	17.097.791.152
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		155.228.949.034	(72.615.766.720)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	5.530.000
Tiền thu từ đi vay	33		296.662.607.537	752.048.975.266
Tiền trả nợ gốc vay	34		(609.377.898.195)	(826.280.041.124)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(7.772.296.584)	(7.605.011.340)
Tiền trả cổ tức	36		-	(30.005.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		(320.487.587.242)	(81.860.552.198)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(369.453.481)	(13.948.748.777)
Tiền đầu năm	60		(710.994.512)	13.237.754.265
Tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	(1.080.447.993)	(710.994.512)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ

	2016	2015
	VND	VND
Chuyển khoản trả trước cho người bán sang đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	-	10.000.000.000
Mua khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác nhưng chưa thanh toán	56.947.700.800	20.847.788.800
Chuyển khoản phải thu của khách hàng sang khoản thu cho vay	15.597.132.611	-
Cần trừ khoản người mua trả tiền trước với phải thu về cho vay	2.407.190.000	12.825.000.000
Thanh lý các khoản đầu tư vốn nhưng chưa thu hồi	108.300.000.000	91.362.500.000
Cần trừ khoản vay phải trả với cổ tức phải thu	3.000.000.000	4.325.780.000
Chuyển khoản phải trả người bán sang vay ngắn hạn	148.116.405.543	14.528.000.000
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	1.119.003.625	8.551.382.482

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Người lập:



Võ Thị Xuân Thanh
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Trần Thị Ni
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

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.

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, quyền sử dụng đất đi thuê, kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu thương mại, cho thuê kho bãi, văn phòng; cung cấp các dịch vụ tài chính; tư vấn, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; nghiên cứu thị trường, thăm dò dự luận; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan và thiết kế chuyên ngành.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 3 công ty con trực tiếp và 3 công ty liên kết (1/1/2016: 3 công ty con và 4 công ty liên kết) được đề cập trong Thuyết minh 5(b). Công ty có hai công ty con gián tiếp, Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ và Công ty TNHH Kết cấu thép Toàn Thịnh Phát, sở hữu thông qua một công ty con trực tiếp.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 64 nhân viên (1/1/2016: 84 nhân viên).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính riêng này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Công ty cũng lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất. Để có thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty, báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND lần lượt theo tỷ giá mua chuyển khoản và bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(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. Các khoản thấu chi ngân hàng phải hoán trả khi có yêu cầu và là một bộ phận không thể tách rời trong việc quản lý tiền tệ của Công ty được tính trừ vào tiền và các khoản tương đương tiền cho mục đích trình bày báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng.

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

(ii) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Cho mục đích của báo cáo tài chính riêng này, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoán nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoán nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(iii) Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoán nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoán nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chứng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(d) Các khoản phải thu

Các khoản phải thu khách hàng và 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 của dự án bất động sản 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. Đối với dự án bất động sản, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. 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.

(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. 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 tại thời điểm 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 do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

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

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

(g) Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

Các hợp đồng thuê được phân loại là thuê tài chính nếu theo các điều khoản của hợp đồng, Công ty đã nhận phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu. Tài sản cố định hữu hình dưới hình thức thuê tài chính được thể hiện bằng số tiền tương đương với số thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản cố định và giá trị hiện tại của các khoản tiền thuê tối thiểu, tính tại thời điểm bắt đầu thuê, trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Khấu hao của tài sản thuê tài chính được hạch toán theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính nhất quán với tài sản cố định hữu hình được nêu trong phần chính sách kế toán 3(f).

(h) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

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

(ii) Phần mềm máy vi tính

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

(i) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

(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 riêng 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(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:

- nhà cửa và quyền sử dụng đất 6 – 47 năm

(j) Chi phí trả trước dài hạn

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 quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

(k) Các khoản phải trả người bán và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán và phải trả khác được phản ánh theo nguyên giá.

(l) Dự phòng

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được lập dựa trên số năm làm việc của nhân viên, là tổng thời gian làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian nhân viên đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc, và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(m) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(n) 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.

(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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(p) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Bán bất động sản

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

(ii) Hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

(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. Hoa hồng cho thuê được ghi nhận như là một phần của tổng doanh thu cho thuê.

(iv) Cung cấp dịch vụ

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

(v) 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.

(vi) Thu nhập từ cổ tức

Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu hoạt động tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(q) 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 hoa hồng đi thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như là một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(r) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là 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 vốn hóa chi phí vay thì khi đó chi phí vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

(s) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân hoặc cả thể doanh nghiệp, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. Tiền

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Tiền mặt	38.492.344	161.162.739
Tiền gửi ngân hàng	2.717.845.951	4.177.236.574
Tiền	2.756.338.295	4.338.399.313
Thấu chi ngân hàng (Thuyết minh 20(a)(i)) (*)	(3.836.786.288)	(5.049.393.825)
Tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	(1.080.447.993)	(710.994.512)

(*) Khoản thấu chi ngân hàng được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi ngắn hạn là 4 tỷ VND (Thuyết minh 5(a)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

5. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn				
▪ tiền gửi có kỳ hạn	4.000.000.000	4.000.000.000	21.760.000.000	21.760.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ tiền gửi có kỳ hạn	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị ghi sổ là 4 tỷ VND (1/1/2016: 24.76 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản thầu chi và khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20(a)(i)).

Biến động trong năm của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	21.760.000.000	9.000.000.000	3.000.000.000	-
Tăng trong năm	5.000.000.000	28.480.000.000	-	3.000.000.000
Thu trong năm	(22.760.000.000)	(15.720.000.000)	(3.000.000.000)	-
Số dư cuối năm	4.000.000.000	21.760.000.000	-	3.000.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Địa chỉ (**)	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Các công ty con							
• Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh		100,00%	100,00%	117.875.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH Một Thành viên Thịnh Thiên Mã	Thành phố Biên Hòa		100,00%	100,00%	35.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm (a)	Tỉnh Kiên Giang		60,56%	60,56%	54.824.999.999	-	(*)
					207.699.999.999	-	
▪ Các công ty liên kết							
• Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Tỉnh Kiên Giang	239.874	39,60%	39,60%	2.398.740.736	-	(*)
• Công ty Cổ phần Toàn Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	1.900.000	40,04%	40,04%	47.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (c)	Thành phố Hồ Chí Minh	4.340.004	31,00%	31,00%	96.118.477.183	-	(*)
					145.517.217.919	-	
▪ Các công ty khác							
• Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	Tỉnh Kiên Giang		2,00%	2,00%	2.000.000.000	-	
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	3.900.000	11,14%	11,14%	39.780.000.000	-	
• Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa	10.000	0,40%	0,40%	230.000.000	-	
• Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc (d)	Thành phố Hồ Chí Minh		0,10%	0,10%	592.336.000	-	
					42.602.336.000	-	
					395.819.553.918	-	

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Ngày 1 tháng 1 năm 2016	Địa chỉ (**)	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Các công ty con							
• Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ (e)	Thành phố Biên Hòa	-	92,50%	92,50%	1.850.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	117.875.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH Một Thành viên Thịnh Thiên Mã	Thành phố Biên Hòa	-	100,00%	100,00%	35.000.000.000	-	(*)
					154.725.000.000	-	
▪ Các công ty liên kết							
• Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Tỉnh Kiên Giang	239.874	39,60%	39,60%	2.398.740.736	-	(*)
• Công ty Cổ phần Toàn Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	1.900.000	40,04%	40,04%	47.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công (b)	Thành phố Biên Hòa	5.000.000	20,00%	20,00%	50.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm (a)	Tỉnh Kiên Giang	3.482.500	49,75%	49,75%	34.824.999.999	-	(*)
					134.223.740.735	-	
▪ Các công ty khác							
• Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc (d)	Thành phố Hồ Chí Minh	-	9,20%	9,20%	54.492.336.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa	10.000	0,40%	0,40%	230.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	3.900.000	11,14%	11,14%	39.780.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	Tỉnh Kiên Giang	-	2,00%	2,00%	2.000.000.000	-	(*)
					96.502.336.000	-	
					385.451.076.735	-	

(*) Tại ngày báo cáo, không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

(**) Tất cả các đơn vị nhận đầu tư được thành lập tại Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (a) Trong năm, Công ty đã mua thêm 2.000.000 cổ phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm và đã tăng tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ kiểm soát trong công ty này từ 49,75% đến 60,56% và nắm quyền kiểm soát công ty này. Do đó, Công ty đã phân loại lại khoản đầu tư này sang đầu tư vào công ty con trong báo cáo tài chính riêng.
- (b) Trong năm, Công ty đã thanh lý 20% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công cho ông Đoàn Thanh Việt, một bên liên quan, và ghi nhận lãi từ thanh lý là 45 tỷ VND.
- (c) Trong năm, Công ty đã mua 31% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một bên liên quan.
- (d) Trong năm, Công ty đã thanh lý 9,2% khoản đầu tư trong Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một bên liên quan.
- (e) Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ 92,5% khoản đầu tư vào Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trè theo nguyên giá cho Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát, một công ty con.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản đầu tư góp vốn với giá trị ghi sổ là 169,3 tỷ VND (1/1/2016: 89,8 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20(b)).

Biến động trong năm các khoản đầu tư vốn góp vào các đơn vị khác như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	385.451.076.735	351.299.377.225
Tăng trong năm	116.118.477.183	223.253.019.000
Thanh lý	(105.750.000.000)	(199.101.319.490)
Chuyển khoản trả trước cho người bán sang đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	-	10.000.000.000
Số dư cuối năm	395.819.553.918	385.451.076.735

Không có biến động dự phòng giảm giá đầu tư của đầu tư tài chính dài hạn trong năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

6. Phải thu của khách hàng – ngắn hạn

(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng chính

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Ông Nguyễn Văn Dũng	8.236.931.500	33.692.000.000
Ông Phạm Cao Trùng Dương	-	20.125.000.000
Ông Đoàn Thanh Việt	91.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	72.500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	16.800.000.000	16.800.000.000
Các khách hàng khác	87.061.816.784	85.874.920.846
	203.598.748.284	228.991.920.846

(b) Phải thu của khách hàng là bên liên quan

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Các công ty con		
Công ty TNHH Một Thành viên Thịnh Thiên Mã	4.181.553.997	2.078.741.909
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	301.463.873	36.455.420
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	72.500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	16.800.000.000	16.800.000.000
Ông Nguyễn Văn Dũng	8.236.931.500	33.692.000.000
Ông Phạm Cao Trùng Dương	-	20.125.000.000
Ông Đoàn Thanh Việt	91.500.000.000	-
Thành viên chủ chốt khác	711.626.411	795.000.000
Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây dựng Đồng Nai	9.600.000	2.786.768
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành công	3.387.066.968	-
Các bên liên quan khác	-	1.330.908.151

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 một phần khoản phải thu thương mại được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

7. Phải thu về cho vay

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
▪ Cho các bên liên quan vay		
- Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toán Thánh Tâm	10.755.000.000	25.855.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	29.286.828.856	-
- Công ty Cổ phần Giáo dục Thánh Thành Công	-	7.100.000.000
▪ Cho vay khác		
- Một cá nhân	-	50.000.000.000
- Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ Thuật Thánh phố Hồ Chí Minh	15.597.132.611	-
	55.638.961.467	82.955.000.000

Các khoản cho vay này không được đảm bảo và hưởng lãi suất năm dao động từ 10% đến 11% một năm (2015: 9% đến 14% một năm).

Biến động khoản phải thu về cho vay trong năm như sau:

	Ngắn hạn	
	2016	2015
	VND	VND
Số dư đầu năm	82.955.000.000	30.165.000.000
Các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	46.486.828.856	93.715.000.000
Chuyển từ khoản phải thu khách hàng sang phải thu về cho vay	15.597.132.611	-
Thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	(86.992.810.000)	(28.100.000.000)
Cần trừ khoản khách hàng ứng tiền trước với phải thu về cho vay	(2.407.190.000)	(12.825.000.000)
	55.638.961.467	82.955.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

8. Phải thu khác

(a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Tiền tạm ứng cho nhân viên (i)	52.107.731.532	47.447.748.794
Phải thu khác từ các bên liên quan	28.777.000.000	-
Phải thu từ lãi cho vay	4.663.745.000	2.673.727.147
Cổ tức phải thu	288.670.984	5.616.330.469
Khác	457.857.388	3.591.262.659
	86.295.004.904	59.329.069.069

(i) Khoản này phản ánh tiền tạm ứng cho nhân viên cho các hoạt động kinh doanh.

(b) Các khoản phải thu dài hạn khác bao gồm:

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Ký quỹ cho nhà thầu chính (i)	53.530.216.667	53.530.216.667
Ký quỹ cho thuê tài chính	3.785.473.550	3.785.473.550
Khác	3.792.704.369	776.299.229
	61.108.394.586	58.091.989.446

(i) Khoản này phản ánh tiền ký quỹ liên quan đến dịch vụ xây dựng cung cấp cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại Dự án Jamona City tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

9. Hàng tồn kho

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công cụ và dụng cụ	-	-	9.372.416	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	208.474.897.775	-	209.447.926.306	-
Thành phẩm (**)	75.382.685.354	(1.183.688.095)	185.770.584.295	(21.876.236.558)
Hàng hóa	54.897.726	-	-	-
	283.912.480.855	(1.183.688.095)	395.227.883.017	(21.876.236.558)

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai (i)	176.450.375.935	176.346.986.258
Dự án Pegasus Plaza 2 (ii)	22.102.098.668	20.974.095.043
Jamona Cần Thơ	9.490.753.320	-
Golf Hotel Cần Thơ	-	10.860.227.697
Các dự án khác	431.669.852	1.266.617.308
	208.474.897.775	209.447.926.306

- (i) Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai được Công ty đầu tư 100%. Dự án phát triển căn hộ chung cư, văn phòng và khách sạn với tổng diện tích là 150.939 m². Dự án bị gián đoạn tạm thời từ ngày 27 tháng 3 năm 2015 và đang thực hiện khảo sát lại môi trường theo quy định của Cơ quan hiện hành.
- (ii) Dự án Pegasus Plaza 2 tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai được Công ty đầu tư 100%. Dự án phát triển căn hộ chung cư với tổng diện tích 12.963 m² (tương đương 144 căn hộ). Dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(**) Chi tiết các dự án như sau:

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Dự án Pegasus Plaza	17.094.786.513	46.110.360.863
Dự án Pegasus Residence 1	913.711.817	3.745.046.750
Dự án Pegasus Residence 2	57.374.187.024	135.915.176.682
	75.382.685.354	185.770.584.295

Trong năm, chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho là 1.119 triệu VND (2015: 8,6 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 268,2 tỷ VND (1/1/2016: 376,3 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20(b)).

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho phản ánh khoản dự phòng đã lập trong năm:

	2016	2015
	VND	VND
Số dư đầu năm	21.876.236.558	-
Tăng trong năm	-	21.876.236.558
Hoàn nhập	(20.692.548.463)	-
	1.183.688.095	21.876.236.558

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	115.678.529.910	841.416.909	3.097.369.298	1.447.431.332	121.064.747.449
Tăng trong năm	-	-	-	410.782.900	410.782.900
Thanh lý	-	-	(1.691.490.001)	-	(1.691.490.001)
Số dư cuối năm	115.678.529.910	841.416.909	1.405.879.297	1.858.214.232	119.784.040.348
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	4.761.766.926	606.337.624	1.694.031.972	1.160.520.043	8.222.656.565
Khấu hao trong năm	3.138.932.509	115.322.736	161.086.872	129.152.608	3.544.494.725
Thanh lý	-	-	(931.757.862)	-	(931.757.862)
Số dư cuối năm	7.900.699.435	721.660.360	923.360.982	1.289.672.651	10.835.393.428
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	110.916.762.984	235.079.285	1.403.337.326	286.911.289	112.842.090.884
Số dư cuối năm	107.777.830.475	119.756.549	482.518.315	568.541.581	108.948.646.920

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản với nguyên giá 2,4 tỷ VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: 3,1 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 107 tỷ VND (1/1/2016: 111,4 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	28.730.994.042	13.075.045.456	2.586.946.468	44.392.985.966
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.885.965.388	1.086.072.326	268.604.330	3.240.642.044
Khấu hao trong năm	2.270.482.608	1.307.504.544	323.368.320	3.901.355.472
Số dư cuối năm	4.156.447.996	2.393.576.870	591.972.650	7.141.997.516
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	26.845.028.654	11.988.973.130	2.318.342.138	41.152.343.922
Số dư cuối năm	24.574.546.046	10.681.468.586	1.994.973.818	37.250.988.450

Công ty thuê hệ thống cơ điện (hệ thống M&E) và thang máy theo hai hợp đồng thuê tài chính. Đến cuối giai đoạn thuê của hợp đồng thuê, Công ty có quyền lựa chọn mua lại tài sản theo giá ưu đãi. Các tài sản thuê được dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tiền thuê (Thuyết minh 20(b)(ii)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	21.628.556.377	44.625.360	21.673.181.737
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	-	44.625.360	44.625.360
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	21.628.556.377	-	21.628.556.377

Phần mềm máy vi tính trong tài sản cố định vô hình có nguyên giá là 45 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 31 tháng 12 năm 2016 và ngày 1 tháng 1 năm 2015 nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ là 13,7 tỷ VND (1/1/2016: 13,7 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

13. Bất động sản đầu tư

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê (*)	197.736.085.336	218.817.704.120

(*) Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	228.586.520.870
Thanh lý	(15.196.135.835)
Số dư cuối năm	213.390.385.035
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	9.768.816.750
Khấu hao trong năm	6.192.346.701
Thanh lý	(306.863.752)
Số dư cuối năm	15.654.299.699
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	218.817.704.120
Số dư cuối năm	197.736.085.336

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm 14 tầng và tầng 21 tại khu B của Tòa nhà Pegasus Plaza và biệt thự cao cấp thuộc dự án Pegasus Residence. Các bất động sản đầu tư này được dùng để cho thuê.

Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì thị trường giao dịch không có bất động sản tương đồng và tương tự vị trí với các bất động sản đầu tư của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bất động sản đầu tư với giá trị ghi sổ là 191,9 tỷ VND (1/1/2016: 196,5 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 20(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

14. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu năm	2.879.925.276
Tăng trong năm	10.937.290.762
Phân bổ trong năm	(11.021.608.561)
Số dư cuối năm	<u>2.795.607.477</u>

15. Các khoản phải trả người bán

(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp lớn

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	54.662.741.234	54.662.741.234	84.106.044.146	84.106.044.146
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	58.566.177.983	58.566.177.983	16.347.700.800	16.347.700.800
Công ty TNHH Nhật Linh	10.036.297.416	10.036.297.416	10.036.297.416	10.036.297.416
Khác	7.901.992.653	7.901.992.653	4.072.787.826	4.072.787.826
	<u>131.167.209.286</u>	<u>131.167.209.286</u>	<u>114.562.830.188</u>	<u>114.562.830.188</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Phải trả người bán là bên liên quan

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty con				
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	54.662.741.234	54.662.741.234	84.106.044.146	84.106.044.146
Công ty TNHH Kết cấu Thép Toàn Thịnh Phát	1.454.318.188	1.454.318.188	-	-
Các bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	58.566.177.983	58.566.177.983	16.347.700.800	16.347.700.800
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	-	-	5.768.200	5.768.200
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	220.422.118	220.422.118	220.422.118	220.422.118
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	1.386.672.090	1.386.672.090	208.586.000	208.586.000

Khoản phải trả cho các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả khi có yêu cầu.

16. Người mua trả tiền trước

(a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tiền trả trước từ các bên liên quan	-	32.843.130.291
Tiền trả trước từ bán bất động sản (i)	58.950.013.856	35.964.447.025
Khác	364.604.255	4.491.925.952
	59.314.618.111	73.299.503.268

- (i) Tiền trả trước từ bán bất động sản chủ yếu phản ánh khoản tiền đặt cọc từ các khách hàng mua bất động sản thuộc dự án biệt thự Pegasus Residence 2 và dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai; 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Người mua trả tiền trước dài hạn

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Tiền trả trước từ hợp đồng xây dựng	129.105.577.833	145.119.694.289

Người mua trả tiền trước dài hạn chủ yếu phản ánh khoản tiền ứng trước từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín liên quan đến dịch vụ xây dựng cung cấp cho công ty này tại Dự án Jamona City tại Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(c) Người mua trả tiền trước là bên liên quan

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công	-	23.606.414.650
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	129.105.577.833	145.119.694.289
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	-	9.236.715.641

17. Thuế phải nộp Nhà nước

(a) Thuế phải nộp Nhà nước

	1/1/2016	Số phải nộp	Số đã nộp	Cán trừ	31/12/2016
	VND	trong năm	trong năm	VND	VND
		VND	VND	VND	
Thuế giá trị gia tăng	225.928.819	42.666.473.545	(3.856.060.482)	(28.427.866.797)	10.608.475.085
Thuế thu nhập cá nhân	2.856.849.459	1.506.337.856	(2.585.707.244)	-	1.777.480.071
	3.082.778.278	44.172.811.401	(6.441.767.726)	(28.427.866.797)	12.385.955.156

(b) Thuế phải thu Nhà nước

Thuế phải thu nhà nước phản ánh thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp khi nhận ký quỹ từ khách hàng từ bán bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

18. Chi phí phải trả

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	3.291.561.410	4.640.973.395
Chi phí đất	17.952.712.437	17.952.712.437
Chi phí khác	1.529.196.980	2.037.697.946
	22.773.470.827	24.631.383.778

19. Phải trả, phải nộp khác

(a) Phải trả, phải nộp khác

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Phải trả liên quan đến hợp tác đầu tư ngắn hạn	7.493.000.000	7.770.520.936
Thuế thu nhập cá nhân phải trả	3.117.488.538	3.316.947.540
Chi phí lãi vay phải trả	7.118.670.540	1.151.881.173
Bảo hiểm y tế, xã hội và bảo hiểm thất nghiệp	-	53.854.609
Cổ tức phải trả	50.540.000	50.540.000
Phải trả phí hoa hồng	954.667.999	-
Phải trả khác	640.735.452	641.806.602
	19.375.102.529	12.985.550.860
Phần phải trả, phải nộp dài hạn khác đến hạn trả trong vòng 12 tháng	17.459.050.229	20.259.050.229
	36.834.152.758	33.244.601.089

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (i)	17.459.050.229	20.259.050.229
Ký quỹ và thế chấp – dài hạn	4.806.296.193	4.135.444.393
	22.265.346.422	24.394.494.622
 Khoản đến hạn trả dài hạn trong vòng 12 tháng	 (17.459.050.229)	 (20.259.050.229)
	4.806.296.193	4.135.444.393

(i) Khoản phải trả này không được đảm bảo và chịu lãi suất năm 11%.

(c) Phải trả, phải nộp khác đã quá hạn

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	17.459.050.229	7.086.350.076
	17.459.050.229	7.086.350.076

(d) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	8.879.277.506	8.117.489.170
Cổ đông cá nhân	50.540.000	50.540.000
	8.879.277.506	8.117.489.170

Khoản phải trả cho các bên liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả khi có yêu cầu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

20. Vay và nợ thuê tài chính

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2016		Biến động trong năm		31/12/2016	
	Giá trị ghi số VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi số VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	173.923.641.371	173.923.641.371	594.377.366.602	530.741.806.346	237.559.201.627	237.559.201.627
Vay dài hạn và nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	132.712.030.254	132.712.030.254	117.788.419.878	132.719.349.492	117.781.100.640	117.781.100.640
	306.635.671.625	306.635.671.625	712.165.786.480	663.461.155.838	355.340.302.267	355.340.302.267

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
• Khoản vay 1 (i)	VND	8%	3.836.786.288	5.049.393.825
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam				
• Khoản vay 2	VND	7%	-	15.736.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín				
• Khoản vay 3 (ii)	VND	10%	75.982.815.984	96.960.247.546
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín				
• Khoản vay 4 (iv)	VND	11%	6.525.694.445	5.450.000.000
Công ty Cổ phần May Tiên Phát				
• Khoản vay 5 (iii)	VND	8%	38.200.000.000	38.200.000.000
Khoản vay từ các cá nhân				
• Khoản vay 6	VND	5%-6%	-	1.528.000.000
• Khoản vay 7 (iv)	VND	11%	10.000.000.000	10.000.000.000
• Khoản vay 8 (iv)	VND	6%	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát				
• Khoản vay 9 (iv)	VND	10%	60.630.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công				
• Khoản vay 10 (iv)	VND	12%	41.383.904.910	-
			237.559.201.627	173.923.641.371

- (i) Khoản vay này phản ánh khoản thấu chi ngân hàng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng tiền gửi có kỳ hạn là 4 tỷ VND (1/1/2016: 9 tỷ VND).
- (ii) Khoản vay này có hạn mức là 97 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các biệt thự của Dự án Pegasus Residence 2 tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai đang được ghi nhận trong hàng tồn kho, bất động sản đầu tư và các khoản phải thu khách hàng, được tóm tắt trong bảng ở bảng tổng hợp cuối Thuyết minh này.
- (iii) Khoản vay này được sử dụng tài trợ cho vốn lưu động và đảm bảo bằng 4,2 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây được ghi nhận trong Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và được tóm tắt trong bảng ở phần cuối của Thuyết minh này (1/1/2016: 9,2% của khoản đầu tư vào Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(iv) Các khoản vay này không có đảm bảo và được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động.

(b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Vay dài hạn (i)	316.826.750.761	549.273.803.669
Nợ thuê tài chính dài hạn (ii)	19.598.026.721	27.370.323.305
	336.424.777.482	576.644.126.974
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(117.781.100.640)	(132.712.030.254)
	218.643.676.842	443.932.096.720

(i) Vay dài hạn

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ngân hàng TMCP Á Châu					
▪ Khoản vay 1 (i)	VND	9,5% - 12,5%	2019	198.992.000.000	265.664.000.000
▪ Khoản vay 2 (i)	VND	9,5% - 12,5%	2019	50.000.000.000	70.000.000.000
▪ Khoản vay 3 (ii)	VND	9,5% - 12,5%	2019	6.442.450.000	9.019.430.000
▪ Khoản vay 4	VND	9,5% - 12,5%	2023	-	122.500.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển T.P Hồ Chí Minh					
▪ Khoản vay 5 (iii)	VND	11% - 12,5%	2018	61.392.300.761	76.740.373.669
Ngân hàng Quốc tế Việt Nam					
▪ Khoản vay 6	VND	9,9%	2016	-	350.000.000
Cá nhân					
▪ Khoản vay 7	VND	7,0%	2016	-	5.000.000.000
				316.826.750.761	549.273.803.669

(i) Khoản vay 1 được sử dụng để tài trợ cho Dự án Pegagus Plaza tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 sẽ được hoàn trả trong 5 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 5 tháng với số tiền 33,3 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 1 năm 2017, đợt trả cuối cùng 32,6 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 26 tháng 7 năm 2019.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Khoản vay 2 được sử dụng cho mục đích tài trợ vốn lưu động và sẽ được hoàn trả trong 5 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng với số tiền 10 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 5 năm 2017.

Các khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản có liên quan của Dự án Pegasus Plaza tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai đã được ghi nhận trong hàng tồn kho, tài sản cố định vô hình, tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và phải thu khách hàng và 5 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công đang được nắm giữ bởi Đoàn Thanh Việt, một bên liên quan. Chi tiết của các tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này.

- (ii) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ cho Dự án Pegasus Plaza 2 và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của 800 m2 đất được ghi nhận trong hàng tồn kho, tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 17,9 tỷ VND (1/1/2015: 17,9 tỷ VND). Chi tiết của tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả trong 5 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, với số tiền 1,29 tỷ VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 16 tháng 6 năm 2017.
- (iii) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ cho Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai được đảm bảo bằng 3,9 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát và 100% vốn đầu tư vào Công ty TNHH Một Thành viên Thịnh Thiên Mã được nắm giữ bởi Công ty, quyền sử dụng đất và tài sản có liên quan của Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai. Chi tiết của các tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả trong 4 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, với số tiền 15,3 tỷ VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 25 tháng 7 năm 2017.

(ii) *Nợ thuê tài chính*

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê tài chính không thể hủy ngang như sau:

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	9.382.056.382	1.609.759.798	7.772.296.584
Trong vòng hai đến năm năm	12.714.830.847	889.100.710	11.825.730.137
	22.096.887.229	2.498.860.508	19.598.026.721

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Ngày 1 tháng 1 năm 2016

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	10.588.654.504	2.823.678.984	7.764.975.520
Trong vòng hai đến năm năm	22.567.374.842	2.962.027.057	19.605.347.785
	33.156.029.346	5.785.706.041	27.370.323.305

Bảng tóm tắt tài sản được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và nợ thuê tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

Loại tài sản thế chấp	Giá trị ghi sổ VND	Thuyết minh	Thế chấp cho		
			Khoản vay dài hạn (Thuyết minh 20(b))	Khoản vay dài hạn (Thuyết minh 20(a))	Khoản vay dài hạn (Thuyết minh 20(b))
Phải thu của khách hàng	43.003.149.848	Thuyết minh 6	Khoản vay 1,2	Khoản vay 3	
Hàng tồn kho	268.179.143.488	Thuyết minh 9	Khoản vays 1, 2, 3, 5	Khoản vay 3	
Tài sản cố định hữu hình	107.515.693.296	Thuyết minh 10	Khoản vay 1,2		
Tài sản hữu hình cho thuê tài chính	37.250.988.450	Thuyết minh 11			Nợ thuê tài chính
Tài sản cố định vô hình	13.744.806.377	Thuyết minh 12	Khoản vay 1,2		
Bất động sản đầu tư	191.886.385.187	Thuyết minh 13	Khoản vay 1,2	Khoản vay 3	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đào hạn	4.000.000.000	Thuyết minh 5(a)		Khoản vay 1	
Đầu tư góp vốn	169.280.000.000	Thuyết minh 5(b)	Khoản vay 5	Khoản vay 5	

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

21. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo sự phê duyệt của Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty. Biến động của quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm như sau:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	(8.711.812.430)	(7.663.982.028)
Trích từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 22)	8.867.367.982	417.753.404
Sử dụng trong năm	(824.324.552)	(1.465.583.806)
Số dư cuối năm	(668.769.000)	(8.711.812.430)

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

22. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	416.575.520.000	7.739.072.000	51.033.916.989	475.348.508.989
Vốn cổ phần phát hành trong năm	5.530.000	-	-	5.530.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	9.234.714.151	9.234.714.151
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 21)	-	-	(417.753.404)	(417.753.404)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	416.581.050.000	7.739.072.000	59.850.877.736	484.170.999.736
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	13,440,565,613	13,440,565,613
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 21)	-	-	(8.867.367.982)	(8.867.367.982)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	416.581.050.000	7.739.072.000	64,424,075,367	488,744,197,367

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

23. Vốn cổ phần

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

	31/12/2016		1/1/2016	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	41.658.105	416.581.050.000	41.658.105	416.581.050.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	41.658.105	416.581.050.000	41.658.105	416.581.050.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	41.658.105	416.581.050.000	41.658.105	416.581.050.000

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

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2016		2015	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	41.658.105	416.581.050.000	41.657.552	416.575.520.000
Cổ phiếu phát hành trong năm	-	-	553	5.530.000
Số dư cuối năm	41.658.105	416.581.050.000	41.658.105	416.581.050.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 Công ty có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	2.011.157.016.088	1.863.194.838.203
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	874.216.231.263	244.506.094.496
	2.885.373.247.351	2.107.700.932.699

(b) Nợ khó đòi đã xử lý

	Năm	31/12/2016	1/1/2016
	xóa sổ	VND	VND
Phải thu từ Công ty TNHH MTV Ô tô Thiên Thịnh	2015	627.500.000	627.500.000
Phải thu khác	2015	269.052.893	269.052.893
		896.552.893	896.552.893

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần bao gồm:

	2016	2015
	VND	VND
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	137.343.261.760	98.076.149.172
▪ Hợp đồng xây dựng	303.754.877.573	162.674.877.688
▪ Doanh thu cho thuê	21.126.400.429	16.846.295.549
▪ Cung cấp dịch vụ	4.267.813.305	2.802.764.429
	466.492.353.067	280.400.086.838
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(28.163.830.779)	(61.946.949.935)
	438.328.522.288	218.453.136.903
Doanh thu thuần	438.328.522.288	218.453.136.903

26. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2016	2015
	VND	VND
Tổng giá vốn hàng bán của		
▪ Bán bất động sản	115.928.329.348	41.815.595.565
▪ Hợp đồng xây dựng	285.256.365.948	159.962.802.023
▪ Doanh thu cho thuê	16.505.606.652	19.383.665.901
▪ Cung cấp dịch vụ	5.562.512.689	1.140.908.272
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(20.692.548.463)	21.876.236.558
	402.560.266.174	244.179.208.319
	402.560.266.174	244.179.208.319

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	2016	2015
	VND	VND
Thu nhập lãi tiền gửi	1.082.171.995	190.682.694
Thu nhập lãi cho vay	2.488.684.158	2.247.932.363
Cổ tức	20.459.169.371	23.011.065.015
Lãi từ thanh lý các công ty con	-	155.000.000.000
Lãi từ thanh lý các công ty liên kết	45.000.000.000	35.850.563.510
Doanh thu tài chính khác	21.457.200	28.509.260
	69.051.482.724	216.328.752.842

28. Chi phí tài chính

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí lãi vay	66.602.564.699	81.365.896.391
Lỗ từ các hoạt động đầu tư	-	59.664.883.000
Chi phí tái chính khác	-	13.884.832.994
	66.602.564.699	154.915.612.385

29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2016	2015
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.463.977.526	7.080.336.119
Chi phí khấu hao	2.245.463.018	2.644.187.005
Dự phòng phải thu khó đòi	5.004.715.989	4.381.036.992
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.813.372	102.381.014
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.924.341.796	6.024.291.510
	14.663.311.701	20.232.232.640

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

30. Thu nhập khác

	2016	2015
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	563.144.595	242.402.554
Khoản bồi thường nhận được từ các bên khác	-	285.000.000
Thu nhập khác	1.773.521.229	7.237.805.029
	2.336.665.824	7.765.207.583

31. Chi phí khác

	2016	2015
	VND	VND
Thuế thu nhập cá nhân của Hội đồng Quản trị	-	1.342.106.424
Bồi thường do vi phạm hợp đồng	-	1.091.618.489
Chi phí khác	1.497.397.099	8.054.098.221
	1.497.397.099	10.487.823.134

32. Chi phí thuế thu nhập

(a) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2016	2015
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	13.440.565.613	9.234.714.151
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	2.688.113.123	2.031.637.113
Chi phí không được khấu trừ thuế	99.245.823	-
Thu nhập không chịu thuế	(4.091.833.874)	(5.062.434.303)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	1.304.474.928	3.030.797.190
	-	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

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

	31/12/2016		1/1/2016	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND
Lỗi tính thuế	115.265.863.022	23.053.172.604	264.265.200.866	58.138.344.190

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗi được khấu trừ VND
2017	Chưa quyết toán	20.119.057.992
2018	Chưa quyết toán	54.297.684.334
2019	Chưa quyết toán	20.550.395.192
2020	Chưa quyết toán	13.776.350.864
2021	Chưa quyết toán	6.522.374.640
		112.700.941.247

(c) Thuế suất áp dụng

Mức thuế suất thuế thu nhập thông thường áp dụng cho doanh nghiệp chưa tính các ưu đãi là 20% (2015: 22%).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

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

	Giá trị giao dịch	
	2016	2015
	VND	VND
Cổ đông		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	11.900.000.000
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công	-	255.000.000.000
Hợp tác kinh doanh nhận được	56.883.904.910	7.493.000.000
Chi phí lãi vay từ hợp tác kinh doanh	2.471.526.083	624.489.170
Các công ty con		
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	357.865.924
Mua hàng hóa và dịch vụ	262.316.233.019	179.077.150.357
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt	-	16.500.088.000
Các khoản vay	216.530.000.000	78.520.000.000
Chi phí lãi vay	3.321.915.140	3.866.092.502
Thu nhập cổ tức	18.000.000.000	4.500.000.000
Bán cổ phiếu của Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	1.850.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	105.575.348
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	44.240.000
Thu nhập cổ tức	288.670.984	-
Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm		
Các khoản cho vay của Công ty	14.100.000.000	18.715.000.000
Vốn góp	20.000.000.000	-
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	-	13.655.595.000
Lãi nhận được	609.564.584	1.888.686.252
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã		
Bán hàng hóa và dịch vụ	3.254.076.198	4.609.634.235

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2016 VND	2015 VND
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công		
Các khoản cho vay của Công ty	2.800.000.000	97.040.000.000
Thanh lý bất động sản đầu tư	14.912.148.817	-
Thu nhập cổ tức	2.170.498.387	18.511.065.015
Chi phí lãi vay	-	1.441.123.552
Lãi nhận được	72.848.352	47.225.000
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Toàn Việt	-	14.000.000.000
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	39.780.000.000
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	96.118.477.183	-
Bán cổ phiếu của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	53.900.000.000	-
Bán hàng hóa và dịch vụ	283.500.945.985	-
Vay	6.075.694.445	-
Chi phí lãi vay	678.445.606	-
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc		
Hợp tác kinh doanh	28.777.000.000	-
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc		
Lương và thù lao	1.685.534.106	7.890.965.738

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Người lập:



Võ Thị Xuân Thanh
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Trần Thị Ni
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực