



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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

**Giấy Chứng nhận
Đăng ký Kinh doanh số**

0302602811

ngày 28 tháng 4 năm 2003

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0302602811 ngày 29 tháng 7 năm 2015. Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh đầu tiên 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
Đào Nguyên Tuyết Lan
Tạ Đình Chương
Phạm Điền Trung
Đinh Công Tuấn
Nguyễn Thế Vinh
Huỳnh Thảo Linh
Nguyễn Văn Triền

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên (từ ngày 3 tháng 11 năm 2017)
Thành viên (đến ngày 3 tháng 11 năm 2017)
Thành viên (từ ngày 25 tháng 5 năm 2017)
Thành viên (đến ngày 25 tháng 5 năm 2017)
Thành viên (từ ngày 3 tháng 11 năm 2017)
Thành viên (đến ngày 3 tháng 11 năm 2017)

Ban Giám đốc

Võ Thanh Lâm

Phó Tổng Giám đốc thường trực

Ban Kiểm soát

Võ Đức Toại
Lâm Minh Châu
Lê Thị Xuân Đức
Lê Quốc Nam
Lê Huỳnh Minh Dũng

Trưởng ban
(từ ngày 3 tháng 11 năm 2017)
Trưởng ban
(đến ngày 3 tháng 11 năm 2017)
Thành viên (từ ngày 3 tháng 11 năm 2017)
Thành viên (đến ngày 3 tháng 11 năm 2017)
Thành viên

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 và các công ty con
Báo cáo của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của 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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán 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 hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 71 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán 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 Tập đoàn 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 hợp nhất đính kèm.



Thay mặt Ban Giám đốc
Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

Thành phố Biên Hòa, ngày 30 tháng 3 năm 2018



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
+84 (28) 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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh ("Công ty") và các công ty con (được gọi chung là "Tập đoàn"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 30 tháng 3 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 71.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 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 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 2017, 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 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: 17-01-351(C)



Trần Đình Vinh
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0339-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc



Trương Vĩnh Phúc
Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 1901-2018-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2018

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 2017

Mẫu B 01 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		693.266.665.020	947.676.245.952
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	21.408.130.199	16.379.057.643
Tiền	111		18.408.130.199	13.379.057.643
Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	3.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7(a)	22.800.006.000	12.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		22.800.006.000	12.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		278.811.336.140	495.112.945.494
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	197.868.559.303	324.465.454.299
Trả trước cho người bán	132		24.344.620.330	34.032.405.363
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	47.823.961.467	47.083.961.467
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	105.601.595.981	98.329.877.346
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(96.827.400.941)	(8.798.752.981)
Hàng tồn kho	140	12	365.613.092.969	414.941.000.099
Hàng tồn kho	141		365.613.092.969	415.629.934.043
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(688.933.944)
Tài sản ngắn hạn khác	150		4.634.099.712	9.243.242.716
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.021.599.712	1.752.521.664
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.601.960.482	7.480.181.534
Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153	23(b)	10.539.518	10.539.518
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		882.714.890.402	868.111.243.713
Các khoản phải thu dài hạn	210		88.409.603.342	61.108.394.586
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	8	85.978.322.776	-
Phải thu dài hạn khác	216	10(b)	2.431.280.566	61.108.394.586
Tài sản cố định	220		261.750.607.702	268.071.501.828
Tài sản cố định hữu hình	221	13	182.204.540.796	183.377.778.473
Nguyên giá	222		234.901.234.790	228.789.280.577
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(52.696.693.994)	(45.411.502.104)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	14	44.122.505.419	48.364.706.420
Nguyên giá	225		59.541.138.878	58.786.542.514
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(15.418.633.459)	(10.421.836.094)
Tài sản cố định vô hình	227	15	35.423.561.487	36.329.016.935
Nguyên giá	228		39.003.980.499	39.706.195.999
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.580.419.012)	(3.377.179.064)

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 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Bất động sản đầu tư	230	16	188.534.574.148	194.293.755.658
<i>Nguyên giá</i>	231		209.098.131.747	209.098.131.747
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(20.563.557.599)	(14.804.376.089)
Tài sản dở dang dài hạn	240	17	87.044.552.434	67.542.852.888
Xây dựng cơ bản dở dang	242		87.044.552.434	67.542.852.888
Đầu tư tài chính dài hạn	250		200.980.160.607	188.385.151.256
Đầu tư vào các công ty liên kết	252	7(b)	76.897.824.607	145.782.815.256
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	7(b)	120.082.336.000	42.602.336.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7(a)	4.000.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	260		55.995.392.169	88.709.587.497
Chi phí trả trước dài hạn	261	18	41.118.988.796	30.575.569.817
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	19	4.594.157.661	5.159.851.609
Lợi thế thương mại	269	20	10.282.245.712	52.974.166.071
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.575.981.555.422	1.815.787.489.665

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 2017 (tiếp theo)

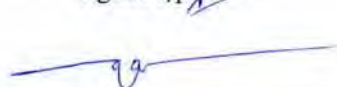
Mẫu B 01 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.341.706.828.968	1.374.388.253.847
Nợ ngắn hạn	310		1.164.240.945.600	948.399.478.766
Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	254.741.720.671	252.253.613.993
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22(a)	115.209.873.117	104.496.116.475
Thuế phải nộp Ngân sách Nhà nước	313	23(a)	25.012.732.919	21.598.601.151
Phải trả người lao động	314		11.527.617.556	9.101.469.062
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	121.783.108.144	69.531.713.571
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		136.674.477	177.013.691
Phải trả ngắn hạn khác	319	25(a)	59.861.465.738	39.515.970.838
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26(a)	573.304.961.826	449.670.798.516
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		4.404.669.962	3.302.708.992
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	27	(1.741.878.810)	(1.248.527.523)
Nợ dài hạn	330		177.465.883.368	425.988.775.081
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	22(b)	-	129.105.577.833
Phải trả dài hạn khác	337	25(b)	6.670.644.765	7.026.296.193
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26(b)	170.795.238.603	289.856.901.055
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		234.274.726.454	441.399.235.818
Vốn chủ sở hữu	410	28	234.274.726.454	441.399.235.818
Vốn cổ phần	411	29	416.581.050.000	416.581.050.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		7.739.072.000	7.739.072.000
(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(190.395.498.572)	9.978.568.215
- (Lỗ lũy kế)/LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		(5.081.174.301)	9.081.671.596
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(185.314.324.271)	896.896.619
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		350.103.026	7.100.545.603
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.575.981.555.422	1.815.787.489.665

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Huỳnh Thị Nga
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



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 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 2017

Mẫu B 02 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	1.166.324.482.406	970.644.055.828
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	1.291.177.178	28.399.898.043
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	31	1.165.033.305.228	942.244.157.785
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	32	1.011.138.063.491	837.169.887.284
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		153.895.241.737	105.074.270.501
Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	16.761.178.894	49.462.961.800
Chi phí tài chính	22	34	134.376.530.236	76.348.381.201
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		89.266.958.232	75.748.381.201
Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết	24	7	(21.000.000.000)	664.253.946
Chi phí bán hàng	25		14.289.996.453	15.500.414.144
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	196.772.876.806	60.524.790.885
(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		(195.782.982.864)	2.827.900.017
Thu nhập khác	31	36	17.281.097.286	4.462.076.858
Chi phí khác	32	37	7.502.407.673	3.869.422.584
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		9.778.689.613	592.654.274
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(186.004.293.251)	3.420.554.291
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	38	5.360.062.046	4.284.628.051
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	38	565.693.948	802.478.167
Lỗ sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang sang trang sau)	60		(191.930.049.245)	(1.666.551.927)

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 2017
(tiếp theo)

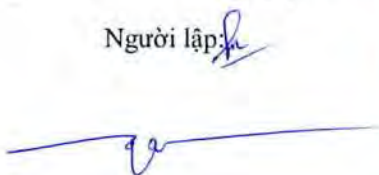
Mẫu B 02 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
Lỗ sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52) (mang từ trang trước sang)	60		(191.930.049.245)	(1.666.551.927)
Phân bổ cho:				
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(185.314.324.271)	896.896.619
Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(6.615.724.974)	(2.563.448.546)
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	(4.451)	(259)

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Người duyệt:



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 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 2017
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	01		(186.004.293.251)	3.420.554.291
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		65.374.592.542	26.169.193.440
Các khoản dự phòng	03		88.441.674.986	(13.562.713.186)
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		(14.284.185.774)	(338.344.598)
Lãi từ thanh lý công ty liên kết	05		(5.740.559.604)	(45.577.481.573)
Hoàn nhập lãi từ thanh lý khoản đầu tư trong năm trước	05		45.000.000.000	-
Phản lỗ/(lãi) trong công ty liên kết	05		21.000.000.000	(664.253.946)
Cổ tức	05		(196.276.500)	-
Thu nhập lãi cho vay	05		(10.800.501.087)	(3.264.023.027)
Chi phí lãi vay	06		89.266.958.232	75.748.381.201
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		92.057.409.544	41.931.312.602
Biến động các khoản phải thu	09		(48.592.382.507)	(18.664.305.482)
Biến động hàng tồn kho	10		50.102.917.890	18.384.717.648
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(27.709.408.085)	247.985.987.157
Biến động chi phí trả trước	12		(9.812.497.027)	(5.177.751.971)
			56.046.039.815	284.459.959.954
Tiền lãi vay đã trả	13		(65.557.877.120)	(76.911.630.378)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(3.411.924.535)	(1.778.695.821)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(596.028.540)	(1.159.472.992)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		(13.519.790.380)	204.610.160.763

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 2017
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(32.610.776.893)	(80.634.489.947)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		17.141.758.387	16.233.966.999
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	23		(94.907.700.800)	(55.518.477.183)
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn và các đơn vị khác vay	23		218.240.000.000	(59.486.828.856)
Tiền thu hồi từ tiền gửi có kỳ hạn và các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	24		(233.780.006.000)	99.152.810.000
(Tiền chi cho)/tiền thu từ việc mua các công ty con, tiền thuần nhận được	25	5	(870.000.000)	720.099.515
Tiền góp vốn bởi cổ đông không kiểm soát	25		-	2.400.000.000
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		102.124.634.124	161.962.500.000
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		4.180.049.913	12.267.574.881
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		(20.482.041.269)	97.097.155.409
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay nhận được	33		927.097.955.450	552.630.589.347
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(877.134.919.691)	(842.039.135.049)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(10.680.034.026)	(9.832.342.644)
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	36		(221.782.866)	(60.354.716)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		39.061.218.867	(299.301.243.062)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		5.059.387.218	2.406.073.110
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		5.769.978.183	3.363.905.073
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	6	10.829.365.401	5.769.978.183

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 2017
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

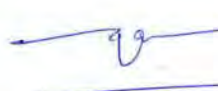
Mẫu B 03 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ

	2017	2016
	VND	VND
Cần trừ khoản người mua trả tiền trước với khoản thu hồi về cho vay	-	2.407.190.000
Thanh lý các khoản đầu tư góp vốn nhưng chưa thu được tiền	16.800.000.000	108.300.000.000
Mua các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác nhưng chưa thanh toán	39.520.000.000	56.947.700.800
Chuyển từ lãi phải thu khách hàng sang phải thu về cho vay	-	15.597.132.611
Cần trừ mua khoản đầu tư vào công ty con với các khoản phải thu khách hàng	14.000.000.000	-
Cần trừ khoản vay với phải thu khác	53.500.000.000	-
Chuyển lãi phải trả sang vay ngắn hạn	18.819.813.787	-
Chuyển khoản phải trả người bán sang vay dài hạn	-	148.116.405.543
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	86.076.816	1.119.003.625
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang	351.091.813	2.154.069.613
Tăng lãi vay phải trả do hợp nhất kinh doanh	-	2.044.304.986

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Người lập:


Huỳnh Thị Nga
 Kế toán trưởng

Người duyệt:


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 hợp nhất này

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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 các báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, quyền sử dụng đất đi thuê, kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu thương mại, cho thuê kho bãi, văn phòng; cung cấp các dịch vụ tài chính; tư vấn, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; nghiên cứu thị trường, thăm dò dư luận; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; thiết kế chuyên ngành; cung cấp các dịch vụ giáo dục cho học sinh từ mẫu giáo đến khối lớp 12 và điều hành cụm rạp chiếu phim, kinh doanh thương mại các cửa hàng, quầy bán thực phẩm và đồ uống, khai thác mặt bằng trong khuôn viên cụm rạp để quảng cáo phục vụ cho hoạt động chiếu phim, và kinh doanh trò chơi video không có thưởng.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty và các công ty con trong vòng 12 tháng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(d) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có 5 công ty con (1/1/2017: 5 công ty con):

Tên các công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu do Công ty nắm giữ tại ngày		Tỷ lệ quyền biểu quyết do Công ty nắm giữ tại ngày	
		31/12/2017	1/1/2017	31/12/2017	1/1/2017
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ (Thuyết minh 5)	Cung cấp các dịch vụ kiến trúc và tư vấn kỹ thuật	100,00%	92,50%	100,00%	92,50%
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực đô thị và trung tâm thương mại	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Một thành viên Thịnh Thiên Mã	Hoạt động điện ảnh và tổ chức trò chơi	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm (Thuyết minh 5)	Sản xuất gạch	76,11%	60,56%	76,11%	60,56%
Công ty TNHH Kết cấu Thép Toàn Thịnh Phát (Thuyết minh 5)	Sản xuất thép và thi công cấu trúc thép	72,00%	60,00%	72,00%	60,00%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có 3 công ty liên kết (1/1/2017: 3 công ty liên kết):

Tên các công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết do Công ty nắm giữ tại ngày	
		31/12/2017	1/1/2017
Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ đại lý du lịch	39,60%	39,60%
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (i)	Cung cấp dịch vụ bao bì và kho bãi	-	31%
Công ty Cổ phần Toàn Việt	Kinh doanh bất động sản	40,04%	40,04%
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công (ii)	Cung cấp các dịch vụ giáo dục và cho thuê nhà	20%	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 31% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một bên liên quan, và ghi nhận khoản lãi do chuyển nhượng là 5,7 tỷ VND.
- (ii) Trong năm, Công ty và ông Đoàn Thanh Việt, một bên liên quan, đã đồng ý thanh lý hợp đồng mua bán cổ phiếu đã được ký kết trong năm trước. Theo thỏa thuận thanh lý, Hợp đồng mua bán số 54A/2016/HĐCN-TTPCorp không còn giá trị và ông Đoàn Thanh Việt trả lại 20% vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công cho Công ty. Theo đó, Công ty đã ghi nhận lại khoản đầu tư này theo giá gốc trước khi chuyển nhượng và hoàn nhập khoản lãi đã ghi nhận trong năm trước.

Báo cáo hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc ngày bao gồm Công ty và các công ty con và lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Tập đoàn có 659 nhân viên (1/1/2017: 641 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

(b) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Lỗ thuần sau thuế trong năm của Tập đoàn là 191.930.049.245 VND (Năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.666.551.927 VND) và tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 470.974.280.580 VND (1/1/2017: 723.232.814). Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào khả năng của Công ty trong việc tạo ra đủ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và mở rộng hạn mức tín dụng của các khoản vay hiện tại cũng như có được các khoản vay mới. Công ty dự kiến sẽ thu được dòng tiền đáng kể từ các dự án bất động sản hiện có trong 12 tháng tới và đang thảo luận với các chủ nợ về việc gia tăng hạn mức tín dụng, nhằm giúp Công ty có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Công ty trong một tương lai có thể dự kiến trước được.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc tin rằng các chủ nợ sẽ không gia tăng hạn mức tín dụng cho Công ty.

(c) Cơ sở đo lường

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(d) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(e) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo tài chính

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và các công ty con 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 Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được hạch toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số thu hoặc chi từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Tập đoàn dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các cấu phần vốn chủ sở hữu khác. Lãi hoặc lỗ phát sinh từ sự kiện này được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(iv) Công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát (hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu)

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

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

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

(vi) Hợp nhất kinh doanh

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

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong kỳ 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 lần lượt sang VND theo tỷ giá mua chuyển khoản và bán chuyển khoản của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn 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 hợp nhất.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(c) 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 hoàn trả khi có yêu cầu và là một bộ phận không thể tách rời trong việc quản lý tiền tệ của Tập đoàn được tính trừ vào tiền và các khoản tương đương tiền cho mục đích trình bày báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

(d) 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 Tập đoàn 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 có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác, ngoài đầu tư vào công ty liên doanh và liên kết, 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 Tập đoàn khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn 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 hoàn 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.

(e) Các khoản phải thu

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

(f) 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 chi phí xây dựng và hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(g) 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 hợp nhất 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 từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

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

▪ nhà cửa và kiến trúc	25 – 50 năm
▪ máy móc và thiết bị	7 – 13 năm
▪ phương tiện vận chuyển	6 – 10 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 8 năm

(h) 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, Tập đoàn 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.

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(g).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(i) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm:

- 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. Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng 44 - 50 năm.

(ii) Phần mềm máy vi tính

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

(j) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không xác định thời hạn được thể hiện theo nguyên giá. Các bất động sản đầu tư khác 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 vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng bất động sản đầu tư tăng trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá như một khoản tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/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:

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

(k) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(l) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Tập đoàn 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.

(m) Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong việc mua lại công ty con, công ty liên kết và liên doanh. Lợi thế thương mại được xác định theo giá gốc trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Giá gốc của lợi thế thương mại là khoản chênh lệch giữa chi phí mua và lợi ích của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của các tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng của đơn vị bị mua. Khoản chênh lệch âm (lãi từ giao dịch mua giá rẻ) được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 10 năm. Giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại phát sinh khi mua công ty con được ghi giảm xuống bằng giá trị có thể thu hồi khi Ban Giám đốc xác định khoản lợi thế thương mại không thể thu hồi toàn bộ.

Đối với các khoản đầu tư được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của lợi thế thương mại nằm trong giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(o) Dự phòng

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ luật Lao động Việt Nam, khi nhân viên làm việc cho 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 số năm nhân viên làm việc cho Công ty và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Cho mục đích xác định số năm làm việc của nhân viên, 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 được loại trừ.

(p) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. 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.

(q) 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 kỳ kế toán năm, 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 kỳ kế toán năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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.

(r) 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 hợp nhất 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 và bàn giao 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 hợp nhất 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 kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

(iii) Dịch vụ giáo dục

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ giáo dục được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ được cung cấp. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iv) Doanh thu cho thuê

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

(v) Cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ phần trăm hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(vi) Doanh thu bán hàng

Doanh thu từ bán vật liệu xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

(vii) 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.

(viii) 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.

(s) 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.

(t) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh, ngoại trừ trường hợp chi phí đi 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 đi vay sẽ được vốn hóa và được ghi vào nguyên giá các tài sản này.

(u) Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(v) Báo cáo bộ phận

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

(w) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là cá nhân hoặc các doanh nghiệp bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

4. Báo cáo bộ phận

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Giáo dục VND	Khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	59.048.421.671	1.017.985.551.189	-	87.999.332.368	-	1.165.033.305.228
Doanh thu giữa các bộ phận	-	332.400.332.092	-	7.882.734.170	(340.283.066.262)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	59.048.421.671	1.350.385.883.281	-	95.882.066.538	(340.283.066.262)	1.165.033.305.228
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	61.065.399.734	1.211.309.535.482	-	80.836.235.742	(342.073.107.467)	1.011.138.063.491
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(2.016.978.063)	139.076.347.799	-	15.045.830.796	1.790.041.205	153.895.241.737
Chi phí không phân bổ						328.678.224.601
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh						(174.782.982.864)
Thu nhập khác						17.281.097.286
Chi phí khác						(7.502.407.673)
Chia lỗ từ các công ty liên kết						(21.000.000.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp						(5.925.755.994)
Lỗ sau thuế TNDN						(191.930.049.245)

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Giáo dục VND	Khác VND	Hợp nhất VND
Tài sản					
Tài sản của bộ phận	743.823.475.050	316.061.486.476	-	231.851.549.364	1.291.736.510.890
Khoản đầu tư vào công ty liên kết	28.398.740.736	-	48.499.083.871	-	76.897.824.607
Tài sản không phân bổ					207.347.219.925
Tổng tài sản					1.575.981.555.422
Nợ phải trả					
Nợ phải trả của bộ phận	148.722.340.273	282.020.479.443	-	167.780.676.758	598.523.496.474
Các khoản nợ không phân bổ					743.183.332.494
Tổng nợ phải trả					1.341.706.828.968
Chi tiêu vốn	-	25.923.299.814	-	6.687.477.079	32.610.776.893
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	3.205.367.515	3.413.143.006	-	5.104.942.839	11.723.453.360
Khấu hao tài sản cố định vô hình	-	116.360.104	-	86.879.844	203.239.948
Khấu hao tài sản cố định hữu hình cho thuê tài chính	3.901.355.472	10.480.505	-	1.084.961.388	4.996.797.365
Khấu hao bất động sản đầu tư	5.759.181.510	-	-	-	5.759.181.510
Phân bổ lợi thế thương mại	42.691.920.359	-	-	-	42.691.920.359

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Giáo dục VND	Khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	109.179.430.981	764.619.041.713	-	68.445.685.091	-	942.244.157.785
Doanh thu giữa các bộ phận	-	295.611.811.640	-	2.177.202.240	(297.789.013.880)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	109.179.430.981	1.060.230.853.353	-	70.622.887.331	(297.789.013.880)	942.244.157.785
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	94.992.773.813	986.654.258.515	-	55.700.977.923	(300.178.122.967)	837.169.887.284
Kết quả kinh doanh của bộ phận	14.186.657.168	73.576.594.838	-	14.921.909.408	2.389.109.087	105.074.270.501
Chi phí không phân bổ						102.910.624.430
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh						2.163.646.071
Thu nhập khác						4.462.076.858
Chi phí khác						(3.869.422.584)
Chia lãi từ các công ty liên kết						664.253.946
Thuế thu nhập doanh nghiệp						(5.087.106.218)
Lỗ sau thuế TNDN						(1.666.551.927)

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Giáo dục VND	Khác VND	Hợp nhất VND
Tài sản					
Tài sản của bộ phận	855.421.795.024	311.900.522.422	-	217.252.335.778	1.384.574.653.224
Khoản đầu tư vào công ty liên kết	188.385.151.256	-	-	-	188.385.151.256
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	242.827.685.185
Tổng tài sản			-		1.815.787.489.665
Nợ phải trả					
Nợ phải trả của bộ phận	278.856.156.764	231.874.314.481	-	124.130.083.031	634.860.554.276
Các khoản nợ không phân bổ					739.527.699.571
Tổng nợ phải trả					1.374.388.253.847
Chi tiêu vốn	410.782.900	19.980.275.389	-	60.243.431.658	80.634.489.947
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	3.425.447.145	2.745.347.857	-	4.514.566.507	10.685.361.509
Khấu hao tài sản cố định vô hình	-	15.791.552	-	125.989.984	141.781.536
Khấu hao tài sản cố định hữu hình cho thuê tài chính	3.901.355.472	-	-	1.093.444.404	4.994.799.876
Khấu hao bất động sản đầu tư	5.663.439.809	-	-	-	5.663.439.809
Phân bổ lợi thế thương mại	4.683.810.710	-	-	-	4.683.810.710

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 2017, Tập đoàn đang hoạt động trong một bộ phận địa lý là Việt Nam.

5. Giao dịch với cổ đông không kiểm soát

Mua thêm cổ phần của công ty con

Trong năm, Tập đoàn đã lần lượt mua thêm 7,5%, 15,56% và 12% lợi ích kinh tế trong Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ ("Trẻ"), Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm ("Toàn Thành Tâm") và Công ty TNHH Kết cấu Thép Toàn Thịnh Phát ("Kết cấu Thép"), từ bên thứ ba.

Tài sản và nợ phải trả của các công ty con tại ngày giao dịch được ghi nhận tại giá trị ghi sổ. Chênh lệch giữa số tiền thanh toán và giá trị ghi sổ của tài sản thuần đối với khoản mua thêm được ghi nhận là thay đổi trong lợi nhuận chưa phân phối.

	Trẻ VND	Toàn Thành Tâm VND	Kết cấu Thép VND	Tổng VND
Tài sản thuần có thể xác định được tại ngày mua	2.126.990.316	(8.603.838.563)	8.828.569.000	2.351.720.753
Tài sản thuần có thể xác định được liên quan tới việc mua thêm (Thuyết minh 28)	125.346.485	(1.338.374.888)	1.125.963.140	(87.065.263)
Thay đổi trong lợi nhuận chưa phân phối liên quan tới khoản mua thêm của Tập đoàn (Thuyết minh 28)	24.653.515	15.338.374.888	(405.963.140)	14.957.065.263
Khoản tiền thanh toán	150.000.000	14.000.000.000	720.000.000	14.870.000.000
Trừ đi: mua các khoản đầu tư vào các công ty con cần trừ với các khoản phải thu khách hàng	-	(14.000.000.000)	-	(14.000.000.000)
Khoản tiền thanh toán thuần	150.000.000	-	720.000.000	870.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tiền mặt	209.659.218	226.632.246
Tiền gửi ngân hàng	18.198.470.981	13.152.425.397
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	3.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.408.130.199	16.379.057.643
Thấu chi ngân hàng (Thuyết minh 26(a)(i))	(10.578.764.798)	(10.609.079.460)
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10.829.365.401	5.769.978.183

7. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		1/1/2017	
	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 gốc từ trên 3 tháng đến 1 năm	22.800.006.000	22.800.006.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 1 năm	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị ghi sổ là 11 tỷ VND (1/1/2017: 11 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản thấu chi của Tập đoàn (Thuyết minh 26(a)(i)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Ngày 31 tháng 12 năm 2017	Địa chỉ (**)	Số lượng	% số hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ/ Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ 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%	26.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công (Thuyết minh 1(d)(ii))	Thành phố Hồ Chí Minh	5.000.000	20%	20%	48.499.083.871	-	(*)
					76.897.824.607	-	
▪ 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 Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Thành phố Hồ Chí Minh	29.617	0,10%	0,10%	592.336.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú (a)	Thành phố Huế	2.600.000	8,67%	8,67%	77.480.000.000	-	(*)
					120.082.336.000	-	
					196.980.160.607	-	

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Ngày 1 tháng 1 năm 2017	Địa chỉ (**)	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ/ Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ 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 (Thuyết minh 1(d)(i))	Thành phố Hồ Chí Minh	4.340.004	31,00%	31,00%	96.384.074.520	-	(*)
						145.782.815.256	-
▪ 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 Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	Thành phố Hồ Chí Minh	29.617	0,10%	0,10%	592.336.000	-	(*)
						42.602.336.000	-
						188.385.151.256	-

(*) 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

- (a) Trong năm, Công ty đã mua 8,67% cổ phần của Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú từ hai cá nhân.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản đầu tư góp vốn với giá trị ghi sổ là 123,3 tỷ VND (1/1/2017: 169,3 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26(b)).

Biến động các khoản đầu tư vốn góp vào các công ty liên kết và các đơn vị khác trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	188.385.151.256	255.481.682.679
Tăng trong năm	127.480.000.000	96.118.477.183
Thanh lý	(96.384.074.520)	(133.322.518.427)
Giảm do hợp nhất kinh doanh	-	(34.824.999.999)
Chia (lỗ)/lãi từ công ty liên kết (*)	(21.000.000.000)	664.253.946
Cổ tức được chia từ công ty liên kết trong năm	(1.500.916.129)	(2.170.498.387)
Hoàn nhập lỗ đã chia từ công ty liên kết các năm trước do mua thêm dẫn đến nắm quyền kiểm soát, ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 28)	-	6.438.754.261
Số dư cuối năm	196.980.160.607	188.385.151.256

- (*) Phân chia (lỗ)/lãi công ty liên kết bao gồm:

	2017 VND	2016 VND
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công	-	849.316.822
Công ty Cổ phần Toàn Việt	(21.000.000.000)	-
Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm	-	(450.660.213)
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	-	265.597.337
	(21.000.000.000)	664.253.946

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

8. Phải thu của khách hàng

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	85.978.322.776	-
Ông Nguyễn Văn Dũng	8.236.931.500	8.236.931.500
Ông Đoàn Thanh Việt	-	91.500.000.000
Công ty TNHH IDEA Việt Nam	38.996.829.112	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh	-	41.417.850.969
Các khách hàng khác	150.634.798.691	183.310.671.830
	197.868.559.303	324.465.454.299

(b) Phải thu của khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ngắn hạn	95.624.221.820	324.465.454.299
Dài hạn	197.868.559.303	-
	293.492.781.123	324.465.454.299

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	85.978.322.776	-
Ông Đoàn Thanh Việt	-	91.500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Thuận Thiên	-	18.904.369.281
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	8.236.931.500
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	1.629.471.601	8.381.029.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	5.086.072.945
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công	1.453.620.844	3.387.066.968
Công ty Cổ phần Toàn Việt	-	46.000.000
Các bên liên quan khác	-	1.642.654.348

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 một phần khoản phải thu khách hàng có giá trị ghi sổ là 40.2 tỷ VND (1/1/2017: 43 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Cho các bên liên quan vay		
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	33.316.828.856	31.486.828.856
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	5.760.000.000	-
Cho vay khác		
- Trường Cao đẳng Kinh tế Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	8.597.132.611	15.597.132.611
- Công ty TNHH Kiến Trúc Xây dựng Minh	150.000.000	-
	47.823.961.467	47.083.961.467

Các khoản cho vay này không được đảm bảo và hưởng lãi suất năm từ 10% đến 11% (2016: 10% - 11%).

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

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	47.083.961.467	85.155.000.000
Các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	218.980.000.000	46.486.828.856
Chuyển từ khoản phải thu khác sang phải thu về cho vay	-	15.597.132.611
Thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	(218.240.000.000)	(73.392.810.000)
Giảm do hợp nhất kinh doanh	-	(24.355.000.000)
Cần trừ khoản khách hàng ứng tiền trước với phải thu về cho vay	-	(2.407.190.000)
Số dư cuối năm	47.823.961.467	47.083.961.467

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

10. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Tiền tạm ứng cho nhân viên (i)	60.124.234.312	60.823.822.835
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	28.777.000.000	28.777.000.000
Cổ tức phải thu	1.915.615.901	354.264.889
Phải thu từ lãi cho vay	7.859.032.048	1.102.739.257
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	4.470.471.038	5.885.122.222
Khác	2.455.242.682	1.386.928.143
	105.601.595.981	98.329.877.346

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

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Ký quỹ cho nhà thầu chính	-	53.530.216.667
Ký quỹ cho thuê tài chính	1.742.166.772	3.785.473.550
Khác	689.113.794	3.792.704.369
	2.431.280.566	61.108.394.586

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số ngày quá hạn	31/12/2017			Số ngày quá hạn	1/1/2017		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<i>Nợ quá hạn</i>								
- Ông Hà Bảo An	Trên 3 năm	38.122.460.600	38.122.460.600	-	-	-	-	-
- Nguyễn Văn Dũng	Trên 3 năm	28.777.000.000	28.777.000.000	-	-	-	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	Trên 3 năm	16.800.000.000	16.800.000.000	-	-	-	-	-
- Công ty TNHH Trung Đông	Trên 3 năm	12.511.789.972	12.511.789.972	-	2-3 năm	12.511.789.972	8.758.252.981	-
- Khác	Trên 3 năm	616.150.369	616.150.369	-	Trên 3 năm	40.500.000	40.500.000	-
		<u>96.827.400.941</u>	<u>96.827.400.941</u>	<u>-</u>		<u>12.552.289.972</u>	<u>8.798.752.981</u>	<u>-</u>

Biến động dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	8.798.752.981	3.794.036.992
Dự phòng trong năm	88.028.647.960	5.004.715.989
Số dư cuối năm	<u>96.827.400.941</u>	<u>8.798.752.981</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

12. Hàng tồn kho

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	7.311.101.242	-	7.766.462.226	-
Công cụ và dụng cụ	14.623.241.714	-	16.985.319.285	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	307.111.464.799	-	315.757.773.726	-
Thành phẩm (ii)	36.466.797.624	-	75.004.102.965	(688.933.944)
Hàng hóa	100.487.590	-	116.275.841	-
	365.613.092.969	-	415.629.934.043	(688.933.944)

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Dự án khu dân cư		
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai (*)	159.161.322.808	161.133.326.282
Dự án Pegasus Plaza 2	-	22.185.933.508
Hợp đồng xây dựng		
Dự án Greenhill	29.252.828.733	-
Dự án Sacomreal Plaza Complex	27.447.624.751	-
Nhà Xã hội khu Quân khu 7	19.591.121.918	3.624.732.518
Căn hộ Lũy Bán Bích 291/2	18.651.532.211	-
Dự án Jamona Thành phố Cần Thơ	14.912.337.403	9.490.753.320
Dự án Khu phức hợp Quận 7	13.043.358.923	-
Cao ốc 251	5.380.299.602	-
Dự án Dong Nai Riparian	2.424.125.951	-
Cao ốc Văn phòng Tây Nam	1.869.625.230	11.949.033.675
Dự án Khải Vy	2.838.249.828	-
Dự án Căn hộ Jamona	-	73.084.413.886
Trung tâm hội nghị và tiệc cưới 19-04	-	7.659.769.784
Trường THPT Lê Quý Đôn	-	5.644.930.943
Căn hộ 171C Hoàng Hoa Thám	-	4.696.300.395
Nhà máy Pinnacle	-	4.436.706.584
Trung tâm Thương mại Tây Ninh	-	3.992.756.222
Khác	12.539.037.441	7.859.116.609
	307.111.464.799	315.757.773.726

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (*) 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 được đánh giá tác động môi trường để đáp ứng các yêu cầu của cơ quan chức năng tỉnh.

- (ii) Chi tiết các dự án như sau:

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Dự án Pegasus Plaza	13.400.968.853	15.937.765.263
Dự án Pegasus Residence 1	-	913.711.817
Dự án Pegasus Residence 2	21.124.673.664	55.038.731.253
Khác	1.941.155.107	3.113.894.632
	36.466.797.624	75.004.102.965

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào hàng tồn kho với giá trị 86 triệu VND (2016: 1.119 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 212,6 tỷ VND (1/1/2017: 268,2 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

Biến động trong năm của khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	2017	2016
	VND	VND
Số dư đầu năm	688.933.944	21.624.489.479
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(688.933.944)	(20.935.555.535)
Số dư cuối năm	-	688.933.944

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và kiến trúc 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	156.602.319.273	35.978.243.360	29.032.145.760	7.176.572.184	228.789.280.577
Tăng trong năm	1.671.358.776	1.564.418.547	4.686.793.071	141.800.000	8.064.370.394
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 17)	2.400.497.634	303.373.269	1.508.346.999	-	4.212.217.902
Thanh lý	(1.780.039.238)	(770.685.973)	(3.613.908.872)	-	(6.164.634.083)
Số dư cuối năm	158.894.136.445	37.075.349.203	31.613.376.958	7.318.372.184	234.901.234.790
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	18.997.416.074	9.823.784.999	12.552.768.568	4.037.532.463	45.411.502.104
Khấu hao trong năm	5.303.987.218	2.187.017.623	3.606.486.698	625.961.821	11.723.453.360
Thanh lý	(647.098.808)	(726.945.543)	(3.064.217.119)	-	(4.438.261.470)
Số dư cuối năm	23.654.304.484	11.283.857.079	13.095.038.147	4.663.494.284	52.696.693.994
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	137.604.903.199	26.154.458.361	16.479.377.192	3.139.039.721	183.377.778.473
Số dư cuối năm	135.239.831.961	25.791.492.124	18.518.338.811	2.654.877.900	182.204.540.796

Trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 5.8 tỷ VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (1/1/2017: 5.8 tỷ VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 163 tỷ VND (1/1/2017: 173 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

14. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Nhà cửa và kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Dụng cụ văn phòng VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	3.337.577.515	39.786.973.075	13.075.045.456	2.586.946.468	58.786.542.514
Tăng trong năm	-	754.596.364	-	-	754.596.364
Số dư cuối năm	3.337.577.515	40.541.569.439	13.075.045.456	2.586.946.468	59.541.138.878
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.001.273.256	6.435.013.318	2.393.576.870	591.972.650	10.421.836.094
Khấu hao trong năm	333.757.752	3.032.166.749	1.307.504.544	323.368.320	4.996.797.365
Số dư cuối năm	1.335.031.008	9.467.180.067	3.701.081.414	915.340.970	15.418.633.459
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	2.336.304.259	33.351.959.757	10.681.468.586	1.994.973.818	48.364.706.420
Số dư cuối năm	2.002.546.507	31.074.389.372	9.373.964.042	1.671.605.498	44.122.505.419

Tập đoàn thuê một số tài sản theo các hợp đồng thuê tài chính khác nhau. Đến cuối giai đoạn thuê của từng hợp đồng thuê, Tập đoàn có quyền lựa chọn mua lại những thiết bị này với giá ưu đãi. Các tài sản thuê được dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tiền thuê (Thuyết minh 26(b)(ii)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

15. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn VND	Quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	22.759.756.377	13.540.682.632	3.405.756.990	39.706.195.999
Tăng trong năm	-	-	428.984.500	428.984.500
Thanh lý	(1.131.200.000)	-	-	(1.131.200.000)
Số dư cuối năm	21.628.556.377	13.540.682.632	3.834.741.490	39.003.980.499
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	1.438.378.973	1.938.800.091	3.377.179.064
Khấu hao trong năm	-	-	203.239.948	203.239.948
Số dư cuối năm	-	1.438.378.973	2.142.040.039	3.580.419.012
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	22.759.756.377	12.102.303.659	1.466.956.899	36.329.016.935
Số dư cuối năm	21.628.556.377	12.102.303.659	1.692.701.451	35.423.561.487

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2 tỷ VND đã được khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (1/1/2017: 2 tỷ VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ là 13,7 tỷ VND (1/1/2017: 13,7 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

16. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm/cuối năm	183.071.008.750	26.027.122.997	209.098.131.747
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	14.804.376.089	-	14.804.376.089
Khấu hao trong năm	5.759.181.510	-	5.759.181.510
Số dư cuối năm	20.563.557.599	-	20.563.557.599
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	168.266.632.661	26.027.122.997	194.293.755.658
Số dư cuối năm	162.507.451.151	26.027.122.997	188.534.574.148

Bất động sản đầu tư cho thuê của Tập đoàn bao gồm 14 tầng và tầng 21 tại khu B của Tòa nhà Pegasus Plaza, biệt thự cao cấp thuộc dự án Pegasus Residence và 12 căn biệt thự tại Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (“Biệt thự khu B”).

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 Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bất động sản đầu tư với giá trị ghi sổ là 184,8 tỷ VND (1/1/2017: 191,9 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

17. Xây dựng cơ bản dở dang

	2017	2016
	VND	VND
Số dư đầu năm	67.542.852.888	-
Tăng trong năm	23.713.917.448	56.444.072.787
Tăng do mua công ty con	-	13.597.198.569
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 13)	(4.212.217.902)	(2.498.418.468)
Số dư cuối năm	87.044.552.434	67.542.852.888

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang với giá trị 351 triệu VND (2016: 2,2 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 65 tỷ VND (1/1/2017: 65 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

18. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu năm	30.575.569.817
Tăng trong năm	17.808.769.664
Phân bổ trong năm	(7.265.350.685)
Số dư cuối năm	41.118.988.796

19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

20. Lợi thế thương mại

	VND
Giá gốc	
Số dư đầu năm/cuối năm	61.456.610.810
Giá trị hao mòn lũy kế và ghi giảm giá trị do tổn thất	
Số dư đầu năm	8.482.444.739
Khấu hao trong năm	1.760.109.968
Ghi giảm giá trị do tổn thất	40.931.810.391
Số dư cuối năm	51.174.365.098
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	52.974.166.071
Số dư cuối năm	10.282.245.712

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

21. Phải trả người bán ngắn hạn

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

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Trương Thị Ngọc Hiền	39.520.000.000	39.520.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Thép Indeco	22.454.999.710	22.454.999.710	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Lê Phan	18.534.211.500	18.534.211.500	13.228.073.200	13.228.073.200
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	-	-	58.566.177.983	58.566.177.983
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	1.660.656.618	1.660.656.618	19.727.182.714	19.727.182.714
Công ty TNHH Nhật Linh	-	-	10.036.297.416	10.036.297.416
Khác	172.571.852.843	172.571.852.843	150.695.882.680	150.695.882.680
	254.741.720.671	254.741.720.671	252.253.613.993	252.253.613.993

(b) Phải trả người bán là bên liên quan

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	-	-	58.566.177.983	58.566.177.983
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	1.660.656.618	1.660.656.618	19.727.182.714	19.727.182.714
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai	-	-	121.110.500	121.110.500

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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

22. Người mua trả tiền trước

(a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tiền trả trước từ các bên liên quan	-	24.049.009.477
Tiền trả trước liên quan tới mua bất động sản (i)	50.161.047.683	58.950.013.856
Tiền trả trước từ hợp đồng xây dựng	53.968.757.274	12.384.071.812
Các khách hàng khác	11.080.068.160	9.113.021.330
	115.209.873.117	104.496.116.475

- (i) Tiền trả trước liên quan tới mua 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 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.

(b) Người mua trả tiền trước dài hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tiền trả trước từ hợp đồng xây dựng	-	129.105.577.833

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

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	-	129.105.577.833
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	-	24.049.009.477

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

23. Thuế phải nộp và phải thu Ngân sách Nhà nước

(a) Thuế phải nộp Ngân sách Nhà nước

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Cần trừ VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	11.954.374.247	154.903.335.042	(23.810.487.361)	(131.594.596.050)	11.452.625.878
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.371.316.034	5.360.062.046	(3.411.924.535)	-	6.319.453.545
Thuế thu nhập cá nhân	3.610.552.017	5.848.846.807	(4.042.310.066)	-	5.417.088.758
Các loại thuế khác	1.662.358.853	552.697.005	(391.491.120)	-	1.823.564.738
	21.598.601.151	166.664.940.900	(31.656.213.082)	(131.594.596.050)	25.012.732.919

(b) Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước

Thuế phải thu nhà nước phản ánh thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp khi nhận tiền trả trước từ khách hàng từ việc bán bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

24. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Chi phí lãi vay	11.434.989.698	3.635.210.159
Chi phí sử dụng đất	17.952.712.437	26.570.514.282
Chi phí cho các dự án	90.674.763.832	35.546.429.936
Chi phí khác	1.720.642.177	3.779.559.194
	121.783.108.144	69.531.713.571

25. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ký quỹ và ký cược – ngắn hạn	23.238.020.000	-
Phải trả liên quan đến hợp tác kinh doanh – ngắn hạn	-	8.017.000.000
Thuế thu nhập cá nhân phải trả	3.050.259.183	3.117.488.538
Chi phí lãi vay phải trả	4.323.411.815	6.796.755.400
Phải trả khác cho một cá nhân liên quan	3.500.000.000	-
Cổ tức phải trả	50.540.000	50.540.000
Phải trả khác	8.487.305.706	4.075.136.671
	42.649.536.704	22.056.920.609
Phần phải trả dài hạn khác đến hạn trả trong vòng 12 tháng	17.211.929.034	17.459.050.229
	59.861.465.738	39.515.970.838

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (i)	17.211.929.034	17.459.050.229
Ký quỹ và thế chấp – dài hạn	6.670.644.765	7.026.296.193
	23.882.573.799	24.485.346.422
Khoản đến hạn trả dài hạn trong vòng 12 tháng	(17.211.929.034)	(17.459.050.229)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	6.670.644.765	7.026.296.193

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

(c) Phải trả khác bị quá hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	17.211.929.034	17.459.050.229

(d) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	2.705.891.331	9.965.509.790
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	1.345.147.964	678.445.606
Ông Đoàn Thanh Việt	3.500.000.000	-
Cổ đông cá nhân	50.540.000	50.540.000

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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

26. Vay và nợ thuê tài chính

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2017		Biến động trong năm		31/12/2017	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn (*)	320.533.027.792	320.533.027.792	877.451.425.665	(787.875.418.617)	410.109.034.840	410.109.034.840
Vay dài hạn và nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng (b)	129.137.770.724	129.137.770.724	123.347.971.998	(89.289.815.736)	163.195.926.986	163.195.926.986
	449.670.798.516	449.670.798.516	1.000.799.397.663	(877.165.234.353)	573.304.961.826	573.304.961.826

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(*) Vay ngắn hạn

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
• Khoản vay 1 (i)	VND	8%	3.900.000.000	3.836.786.288
• Khoản vay 2	VND	7%	-	3.813.589.320
• Khoản vay 3	VND	10%	-	2.958.703.852
• Khoản vay 4 (i)	VND	7,3%	6.678.764.798	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín				
• Khoản vay 5 (ii)	VND	10%	47.720.943.009	75.982.815.984
• Khoản vay 6 (iii)	VND	10%	9.005.723.584	9.753.816.113
Ngân hàng TMCP Á Châu				
• Khoản vay 7 (iv)	VND	11%	6.000.000.000	6.000.000.000
• Khoản vay 8 (v)	VND	8.5%	26.575.495.443	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Hồ Chí Minh				
• Khoản vay 9 (vi)	VND	8%	55.226.373.213	47.268.960.292
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam				
• Khoản vay 10	VND	7%	-	18.905.847.250
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
• Khoản vay 11 (vii)	VND	9%	39.861.401.915	16.949.119.690
• Khoản vay 12 (x)	VND	9%	600.000.000	-
Ngân hàng TMCP Quốc dân				
• Khoản vay 13	VND	7,5%	-	2.632.590.736
Công ty Cổ phần May Tiến Phát				
• Khoản vay 14	VND	8%	-	38.200.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín				
• Khoản vay 15 (viii)	VND	9%	3.901.317.000	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội				
• Khoản vay 16 (ix)	VND	7,5%	24.637.993.360	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thuận Thiên				
• Khoản vay 17	VND	8%-11%	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công				
• Khoản vay 18 (x)	VND	11%-12%	144.712.760.357	55.498.376.384

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân				
• Khoản vay 19 (x)	VND	11%	14.441.091.177	9.206.727.438
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín				
• Khoản vay 20 (x)	VND	11%	6.525.694.445	6.525.694.445
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh				
• Khoản vay 21 (x)	VND	9%	5.082.267.000	-
Khoản vay từ các cá nhân				
• Khoản vay 22 (x)	VND	6%-11%	15.239.209.539	19.000.000.000
			410.109.034.840	320.533.027.792

- (i) Các khoản vay này phản ánh các khoản thấu chi ngân hàng từ Ngân hàng TMCP 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 tương đương 11 tỷ VND (1/1/2017: 11 tỷ VND) (Thuyết minh 7(a)).
- (ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 97 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ 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, các khoản phải thu của khách hàng được tóm tắt ở bảng tổng hợp cuối thuyết minh này.
- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 34 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương được ghi nhận trong hàng tồn kho, được tóm tắt ở bảng tổng hợp cuối thuyết minh này.
- (iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 26 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền của nhà máy sản xuất đất sét của Công ty Toàn Thanh Tâm, được tóm tắt ở bảng tổng hợp cuối thuyết minh này.
- (v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 27 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng khoản phải thu của khách hàng được tóm tắt ở bảng tổng hợp cuối thuyết minh này.
- (vi) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 50 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng khu biệt thự của Dự án Pegasus Plaza tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai được ghi nhận trong hàng tồn kho và tài sản cố định được tóm tắt ở bảng tổng hợp cuối thuyết minh này.
- (vii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 40 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản nắm giữ bởi Trường TH - THCS - THPT Trịnh Hoài Đức.
- (viii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 15 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng khoản phải thu của khách hàng được tóm tắt ở bảng tổng hợp cuối thuyết minh này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (ix) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 40 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng khoản phải thu của khách hàng được tóm tắt ở bảng tổng hợp cuối thuyết minh này.
- (x) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ vốn lưu động của Tập đoàn và không có đảm bảo.

(b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Vay dài hạn (i)	317.715.888.797	393.216.506.889
Nợ thuê tài chính dài hạn (ii)	16.275.276.792	25.778.164.890
	333.991.165.589	418.994.671.779
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(163.195.926.986)	(129.137.770.724)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	170.795.238.603	289.856.901.055

(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	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ngân hàng TMCP Á Châu					
- Khoản vay 1 (i)	VND	9,5% - 11,5%	2019	162.980.055.678	198.992.000.000
- Khoản vay 2 (i)	VND	9,5% - 11,5%	2019	40.000.000.000	50.000.000.000
- Khoản vay 3	VND	9,5% - 11,5%	2019	-	6.442.450.000
- Khoản vay 4 (ii)	VND	11%	2024	65.450.972.050	73.645.411.050
-					
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh					
- Khoản vay 5 (iii)	VND	11% - 12,5%	2018	46.044.227.853	61.392.300.761
Ngân hàng TMCP Tiên Phong					
- Khoản vay 6 (iv)	VND	9%	2019	1.045.205.054	1.941.095.078
- Khoản vay 7 (iv)	VND	9%	2021	2.195.428.162	803.250.000
				317.715.888.797	393.216.506.889

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (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 2017 sẽ được hoàn trả trong 4 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng với số tiền 33,3 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 1 năm 2018, đợt trả cuối cùng 32,6 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 26 tháng 7 năm 2019.

Khoản vay 2 được sử dụng cho mục đích tài trợ vốn lưu động và sẽ được hoàn trả trong 4 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng với số tiền 10 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 5 năm 2018.

Các khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản có liên quan của Dự án Pegagus 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. Chi tiết của các tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này.

- (ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 80 tỷ VND được sử dụng để tài trợ cho nhà máy đất sét của Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm and và được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất và tài sản có liên quan của dự án này được tóm tắt trong bảng ở cuối của Thuyết minh này. Số dư nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hoàn trả bắt đầu từ ngày 1 tháng 4 năm 2018.
- (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 6.6 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một bên liên quan, được nắm giữ bởi Công ty và một bên liên quan theo thư bảo lãnh ngày 15 tháng 8 năm 2014, 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 2017 được hoàn trả trong 3 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, với số tiền 15,3 tỷ VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 25 tháng 1 năm 2018 và đợt cuối với số tiền là 15,3 tỷ VND được hoàn trả vào ngày 29 tháng 7 năm 2018.
- (iv) Khoản vay 6 và khoản vay 7 có tổng hạn mức tối đa là 90 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được bảo đảm bởi biệt thự được ghi nhận trong hàng tồn kho và tài sản cố định được tóm tắt trong bảng ở cuối của Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay 7 và khoản vay 8 tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 được hoàn trả lần lượt trong 14 và 40 đợt bằng nhau hàng tháng, bắt đầu từ ngày 25 tháng 7 năm 2018.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(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 2017

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	14.792.512.183	1.796.670.045	12.995.842.138
Trong vòng hai đến năm năm	3.673.160.232	393.725.578	3.279.434.654
	18.465.672.415	2.190.395.623	16.275.276.792

Ngày 1 tháng 1 năm 2017

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	11.937.276.475	2.104.933.831	9.832.342.644
Trong vòng hai đến năm năm	17.248.172.008	1.302.349.762	15.945.822.246
	29.185.448.483	3.407.283.593	25.778.164.890

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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 2017 như sau:

Loại tài sản thế chấp	Giá trị ghi sổ VND	Thuyết minh	Thế chấp cho		
			Khoản vay dài hạn Thuyết minh 26(b)	Khoản vay ngắn hạn Thuyết minh 26(a)	Nợ thuê tài chính Thuyết minh 26(b)
Phải thu của khách hàng	40.157.369.018	Thuyết minh 8	Khoản vay 1,2	Khoản vay 5,12,15,16	
Hàng tồn kho	212.596.790.139	Thuyết minh 12	Khoản vay 1,2,5,6,7	Khoản vay 5,6,9	
Tài sản cố định hữu hình	163.388.222.509	Thuyết minh 13	Khoản vay 1,2,4,6,7	Khoản vay 7,9	
Tài sản hữu hình cho thuê	33.349.632.997	Thuyết minh 14			Nợ thuê tài chính
Tài sản cố định vô hình	13.744.806.377	Thuyết minh 15	Khoản vay 1,2,4,5,6,7	Khoản vay 5,6,7	
Bất động sản đầu tư	184.775.027.188	Thuyết minh 16	Khoản vay 1,2	Khoản vay 5	
Xây dựng cơ bản dở dang	65.194.037.833	Thuyết minh 17	Khoản vay 5		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	11.000.000.000	Thuyết minh 7(a)		Khoản vay 1,4	
Đầu tư góp vốn	123.279.083.871	Thuyết minh 7(b)	Khoản vay 5		

27. 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 và các công ty con theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty và các công ty con. Biến động của quỹ khen thưởng và phúc lợi trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	(1.248.527.523)	(10.977.648.627)
Trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 28)	102.677.253	11.677.676.083
Sử dụng trong năm	(596.028.540)	(1.159.472.992)
Giảm do hợp nhất kinh doanh	-	(789.081.987)
Số dư cuối năm	(1.741.878.810)	(1.248.527.523)

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

28. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng nguồn vốn VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	416.581.050.000	7.739.072.000	14.320.593.418	179.085.475	438.819.800.893
Lỗ thuần trong năm	-	-	896.896.619	(2.563.448.546)	(1.666.551.927)
Cổ tức	-	-	-	(60.354.716)	(60.354.716)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 27)	-	-	(11.677.676.083)	-	(11.677.676.083)
Hoàn nhập lỗ đã chia từ công ty liên kết các năm trước do mua thêm dẫn tới nắm quyền kiểm soát, ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận chưa phân phối	-	-	6.438.754.261	-	6.438.754.261
Tăng do mua lại của Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm	-	-	-	7.145.263.390	7.145.263.390
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát vào công ty con	-	-	-	2.400.000.000	2.400.000.000
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	416.581.050.000	7.739.072.000	9.978.568.215	7.100.545.603	441.399.235.818

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	(Lỗ lũy kế)/ lợi nhuận chưa phân phối VND	Cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng nguồn vốn VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	416.581.050.000	7.739.072.000	9.978.568.215	7.100.545.603	441.399.235.818
Lỗ thuần trong năm	-	-	(185.314.324.271)	(6.615.724.974)	(191.930.049.245)
Cổ tức	-	-	-	(221.782.866)	(221.782.866)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 27)	-	-	(102.677.253)	-	(102.677.253)
Thay đổi thông qua mua thêm công ty con (Thuyết minh 5)	-	-	(14.957.065.263)	87.065.263	(14.870.000.000)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	416.581.050.000	7.739.072.000	(190.395.498.572)	350.103.026	234.274.726.454

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

29. Vốn cổ phần

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

	31/12/2017		1/1/2017	
	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.

Không có biến động vốn cổ phần trong năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

30. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày báo cáo Tập đoàn có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	1.977.987.277.700	2.011.157.016.088
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	691.638.065.128	874.216.231.263
	2.669.625.342.828	2.885.373.247.351

(b) Tài sản thuê ngoài

Các khoản tiền thuê tối thiểu phải trả cho các hợp đồng thuê hoạt động không được hủy ngang như sau:

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Trong vòng một năm	6.918.295.735	3.195.925.091
Trong vòng hai đến năm năm	25.941.260.738	12.358.351.727
Trên năm năm	-	5.039.393.939
	32.859.556.473	20.593.670.757

(c) Nợ khó đòi đã xử lý

	Năm xóa sổ	31/12/2017 VND	1/1/2017 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

31. 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:

	2017 VND	2016 VND
Tổng doanh thu		
▪ Hợp đồng xây dựng	1.017.985.551.189	764.619.041.713
▪ Bán bất động sản	60.339.598.849	137.343.261.760
▪ Doanh thu cho thuê	15.923.137.487	21.520.740.248
▪ Cung cấp dịch vụ	12.042.828.531	20.918.348.481
▪ Bán hàng	60.033.366.350	26.242.663.626
	1.166.324.482.406	970.644.055.828
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(1.291.177.178)	(28.399.898.043)
	1.165.033.305.228	942.244.157.785
Doanh thu thuần	1.165.033.305.228	942.244.157.785

32. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2017 VND	2016 VND
Tổng giá vốn bao gồm:		
▪ Hợp đồng xây dựng	877.119.162.185	691.544.675.235
▪ Bất động sản đã bán	61.754.333.678	111.656.254.761
▪ Chi phí kinh doanh bất động sản cho thuê	12.658.660.580	16.041.915.283
▪ Cung cấp dịch vụ	10.901.209.522	16.115.985.267
▪ Hàng đã bán	49.393.631.470	22.746.612.273
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(688.933.944)	(20.935.555.535)
	1.011.138.063.491	837.169.887.284
	1.011.138.063.491	837.169.887.284

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

33. Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	10.800.501.087	3.264.023.027
Cổ tức	196.276.500	-
Lãi từ thanh lý công ty liên kết (Thuyết minh 1(d)(i))	5.740.559.604	46.177.481.573
Doanh thu tài chính khác	23.841.703	21.457.200
	16.761.178.894	49.462.961.800

34. Chi phí tài chính

	2017 VND	2016 VND
Chi phí lãi vay	89.266.958.232	75.748.381.201
Lỗ từ thanh lý các công ty liên kết	-	600.000.000
Hoàn nhập lãi từ thanh lý công ty liên kết (Thuyết minh 1(d)(ii))	45.000.000.000	-
Chi phí tài chính khác	109.572.004	-
	134.376.530.236	76.348.381.201

35. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 VND	2016 VND
Chi phí nhân viên	32.671.271.096	25.825.629.852
Chi phí khấu hao	9.808.891.903	12.132.344.514
Dự phòng phải thu khó đòi	88.028.647.960	5.004.715.989
Phân bổ và ghi giảm giá trị do tổn thất của lợi thế thương mại	42.691.920.359	4.683.810.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.033.167.276	7.638.854.445
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	17.538.978.212	5.239.435.375
	196.772.876.806	60.524.790.885

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

36. Thu nhập khác

	2017 VND	2016 VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	14.284.185.774	338.344.598
Thu nhập khác	2.996.911.512	4.123.732.260
	17.281.097.286	4.462.076.858

37. Chi phí khác

	2017 VND	2016 VND
Tiền phạt thuế	6.529.473.397	-
Chi phí khác	972.934.276	3.869.422.584
	7.502.407.673	3.869.422.584

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

38. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2017 VND	2016 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Năm hiện hành	5.360.062.046	4.284.628.051
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	565.693.948	802.478.167
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	5.925.755.994	5.087.106.218

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2017 VND	2016 VND
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(186.004.293.251)	3.420.554.291
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(37.200.858.650)	684.110.858
Chi phí không được khấu trừ thuế	19.806.247.176	846.306.522
Thu nhập không chịu thuế	(46.090.857)	-
Ảnh hưởng của lợi thế thương mại	8.538.384.072	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	14.828.074.253	3.556.688.838
	5.925.755.994	5.087.106.218

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

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

	31/12/2017		1/1/2017	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND
Lỗi tính thuế	190.029.589.065	38.005.917.813	128.803.658.840	25.760.731.768

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗi được khấu trừ VND
2018	Chưa quyết toán	54.297.684.334
2019	Chưa quyết toán	30.362.138.580
2020	Chưa quyết toán	31.229.394.886
2022	Chưa quyết toán	74.140.371.265
		190.029.589.065

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

(d) Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% lợi nhuận sau thuế (2016: 20%).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

39. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lỗ cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về các cổ đông của Công ty sau khi trừ đi các khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi, và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm, chi tiết như sau:

(i) (Lỗ)/lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2017 VND	2016 VND
Lỗ/(lợi nhuận) thuần trong năm	(185.314.324.271)	896.896.619
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 27)	(102.677.253)	(11.677.676.083)
Lỗ thuần trong năm thuộc về các cổ đông phổ thông	(185.417.001.524)	(10.780.779.464)

(ii) Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền

	2017 Cổ phiếu	2016 Cổ phiếu
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm	41.658.105	41.658.105

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 1 tháng 1 năm 2017, Công ty không có các công cụ tài chính ảnh hưởng đến các cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

*(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

40. 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 hợp nhất, trong năm Tập đoàn có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2017	2016
	VND	VND
Cổ đông		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	-	96.118.477.183
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	53.900.000.000
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	30.000.000.000
Vay	-	6.075.694.445
Chi phí lãi vay	666.702.358	678.445.606
Bán hàng hóa và dịch vụ	549.662.979.398	283.500.945.985
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
Vay	78.319.813.787	3.000.000.000
Chi phí lãi vay	12.312.577.556	835.442.030
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	30.580.954.812
Khoản vay cấp cho Công ty	118.500.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	3.614.625.000	-
Hợp tác kinh doanh nhận được	-	56.883.904.910
Chi phí lãi vay từ hợp tác kinh doanh	711.834.996	2.471.526.083
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công		
Các khoản cho vay của Công ty	-	2.800.000.000
Thanh lý bất động sản đầu tư	-	14.912.148.817
Bán hàng hóa và dịch vụ	1.360.803.002	-
Cổ tức	1.500.916.129	2.170.498.387
Thu nhập lãi cho vay	-	72.848.352
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	53.651.826.452	-
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	102.124.634.124	-
Khoản vay cấp bởi Công ty	72.500.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	825.737.502	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	2.201.346.213	33.912.994.499
Trường THCS - THPT Lê Quý Đôn		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	8.021.028.668	12.895.685.454

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Giá trị giao dịch	
	2017	2016
	VND	VND
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	14.009.369.684
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Cung cấp dịch vụ xây dựng	8.562.807.666	9.426.703.296
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Hợp tác kinh doanh	-	28.700.000.000
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Lương và thù lao	8.053.639.629	6.388.773.900

41. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Ngày 30 tháng 3 năm 2018

Người lập:



Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực