



**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 2014**



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

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

0302602811

ngày 28 tháng 4 năm 2003

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302602811 ngày 8 tháng 4 năm 2014. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và các Giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp.

Hội đồng Quản trị

Huỳnh Phú Kiệt
Nguyễn Minh Huy
Nguyễn Văn Dũng
Phan Vũ Hùng

Trần Nguyên Huân
Phạm Nhật Vinh
Đặng Huỳnh Úc My
Nguyễn Hải Tâm

Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Phó Chủ tịch thường trực
(từ ngày 25 tháng 4 năm 2014)
Thành viên
Thành viên (đến ngày 25 tháng 4 năm 2014)
Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2014)
Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2014)

Ban Giám đốc

Huỳnh Phú Kiệt
Nguyễn Ngọc Mẫn
Tạ Đình Chương
Võ Quốc Khánh
Võ Thanh Lâm
Lê Thị Mỹ Hằng

Tổng giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Đoàn Thanh Việt
Lê Quốc Nam
Nguyễn Công Khanh
Phạm Trung Kiên
Võ Thanh Phong

Trưởng ban
Thành viên (đến ngày 25 tháng 4 năm 2014)
Thành viên (đến ngày 25 tháng 4 năm 2014)
Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2014)
Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2014)

Trụ sở đăng ký

Tầng 19, 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 Ban Giám đốc

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán 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 Ban Giám đốc:

- (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 Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 Ban Giám đốc cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

Chức vụ Ban Giám đốc 


Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2015



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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 31 tháng 3 năm 2015, được trình bày từ trang 5 đến trang 71.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán 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 Ban Giám đốc 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 có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến 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 2014, 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

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

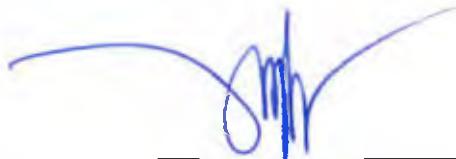
Báo cáo kiểm toán số: 14-01-333



Nguyễn Thanh Nghị

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

Phó Tổng Giám đốc



Lâm Thị Ngọc Hào

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2015

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 2014

Mẫu B 01 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		825.215.235.226	863.606.121.848
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	38.037.934.670	35.986.403.183
Tiền			23.337.934.670	25.986.403.183
Các khoản tương đương tiền			14.700.000.000	10.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	13	39.165.000.000	17.336.229.222
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	121		39.165.000.000	17.336.229.222
Các khoản phải thu	130	7	433.817.345.936	408.520.077.349
Phải thu khách hàng	131		187.681.999.443	234.967.786.925
Trả trước cho người bán	132		82.129.623.335	68.827.908.287
Các khoản phải thu khác	135		164.315.276.051	105.033.935.030
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(309.552.893)	(309.552.893)
Hàng tồn kho	140	8	257.312.848.970	376.306.582.605
Hàng tồn kho	141		257.312.848.970	376.306.582.605
Tài sản ngắn hạn khác	150		56.882.105.650	25.456.829.489
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.113.909.364	6.202.976.692
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.767.293.303	3.682.336.960
Thuế phải thu Nhà nước	154		475.205.663	3.018.587.053
Tài sản ngắn hạn khác	158		42.525.697.320	12.552.928.784
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260 + 269)	200		991.397.643.165	1.188.740.397.211
Tài sản cố định	220		570.713.200.377	783.006.872.792
Tài sản cố định hữu hình	221	9	275.657.616.579	363.393.502.248
Nguyên giá	222		335.522.088.062	427.755.724.849
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(59.864.471.483)	(64.362.222.601)
Tài sản cố định vô hình	227	10	120.063.969.817	121.355.255.784
Nguyên giá	228		123.876.168.384	123.981.561.534
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.812.198.567)	(2.626.305.750)
Xây dựng cơ bản dở dang	230	11	174.991.613.981	298.258.114.760
Bất động sản đầu tư	240	12	193.446.834.838	223.594.868.100
Nguyên giá	241		196.888.791.440	223.594.868.100
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(3.441.956.602)	-

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13	178.747.072.685	82.364.534.736
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		55.302.027.234	23.486.541.736
Đầu tư dài hạn khác	258		123.445.045.451	58.877.993.000
Tài sản dài hạn khác	260		38.307.030.977	71.710.469.006
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	19.845.708.637	50.963.025.491
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	15	8.970.877.244	12.046.466.084
Tài sản dài hạn khác	268		9.490.445.096	8.700.977.431
Lợi thế thương mại	269	16	10.183.504.288	28.063.652.577
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.816.612.878.391	2.052.346.519.059
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.272.900.730.323	1.567.364.666.571
Nợ ngắn hạn	310		606.641.298.979	1.022.616.102.442
Vay và nợ ngắn hạn	311	17	312.791.762.797	614.047.051.942
Phải trả người bán	312	18	93.550.656.655	98.833.646.107
Người mua trả tiền trước	313	19	92.604.996.742	60.570.423.252
Thuế phải nộp Nhà nước	314	20	31.945.091.586	34.266.330.551
Phải trả người lao động	315		2.606.355.830	6.943.568.764
Chi phí phải trả	316	21	34.258.619.756	195.621.892.394
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	3.144.920.946
Các khoản phải trả khác	319	22	48.752.668.069	17.618.850.937
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	23	(9.868.852.456)	(8.430.582.451)
Vay và nợ dài hạn	330		666.259.431.344	544.748.564.129
Nợ phải trả dài hạn khác	333		2.616.130.033	-
Vay và nợ dài hạn	334	24	661.769.071.799	544.596.365.448
Dự phòng dài hạn	337		1.874.229.512	152.198.681

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

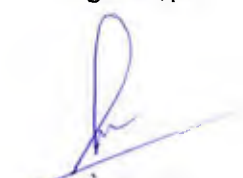
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		427.619.294.566	427.959.862.536
Vốn chủ sở hữu	410	25	427.619.294.566	427.959.862.536
Vốn cổ phần	411	26	416.575.520.000	416.575.520.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		7.739.072.000	7.739.072.000
Quỹ dự phòng tài chính	418	27	88.645.814	119.024.863
Lợi nhuận chưa phân phối	420		3.216.056.752	3.526.245.673
LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	28	116.092.853.502	57.021.989.952
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		1.816.612.878.391	2.052.346.519.059

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Người lập:


Trần Thị Ni
 Kế toán trưởng

Người duyệt:




Huỳnh Phú Kiệt
 Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

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 2014

Mẫu B 02 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
Tổng doanh thu	01	29	546.561.753.445	751.891.442.235
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29	15.365.774.358	2.048.039.153
Doanh thu thuần (10 = 01 – 02)	10	29	531.195.979.087	749.843.403.082
Giá vốn hàng bán	11	30	396.049.388.541	604.148.202.102
Lợi nhuận gộp (20 = 10 – 11)	20		135.146.590.546	145.695.200.980
Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	83.160.946.439	40.691.573.204
Chi phí tài chính	22	32	144.577.701.712	83.358.847.127
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		110.649.584.638	82.256.417.291
Chi phí bán hàng	24		2.158.381.641	2.959.712.951
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		60.362.490.744	70.899.072.705
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 – 22) – (24 + 25)}	30		11.208.962.888	29.169.141.401
Thu nhập khác	31	33	25.028.372.505	13.775.996.935
Chi phí khác	32	34	19.562.824.046	25.326.760.885
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 – 32)	40		5.465.548.459	(11.550.763.950)
Chia lỗ từ công ty liên kết	41		(3.002.461.095)	-
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40 + 41)	50		13.672.050.252	17.618.377.451
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	5.821.125.559	21.978.589.037
Chi phí/(lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	35	3.075.588.840	(6.724.552.686)
Lợi nhuận thuần sau thuế (60 = 50 – 51 – 52)	60		4.775.335.853	2.364.341.100

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

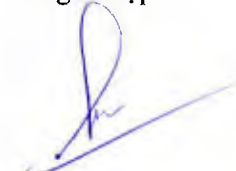
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
Phân bổ cho:				
Cổ đông thiểu số	61		3.243.369.467	2.078.667.937
Chủ sở hữu của Công ty	62		1.531.966.386	285.673.163
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	37	8

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Người lập:



Trần Thị Ni
Kế toán trưởng



Người duyệt:



Trần Phú Kiệt
Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2014
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		13.672.050.252	17.618.377.451
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		23.174.832.273	24.178.731.044
Các khoản dự phòng	03		1.722.030.831	1.687.098.068
(Lãi)/lỗ từ thanh lý tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	05		(11.791.756.014)	15.760.070.068
Xóa sổ tài sản cố định	05		-	72.820.905
Lỗ/(lãi) từ thanh lý các công ty con	05	5(a)	22.005.179.212	(9.777.400.617)
Lỗ từ thanh lý công ty con nhưng vẫn giữ quyền kiểm soát	05	5(b)	(41.129.784.963)	(3.250.000.000)
Lãi từ thanh lý công ty liên kết	05		(9.522.726.451)	-
Chia lỗ trong công ty liên kết	05		3.002.461.095	-
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(4.948.836.460)	(26.013.802.740)
Thu nhập từ cổ tức	05		(121.174.000)	-
Chi phí lãi vay	06		110.649.584.638	82.256.417.291
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		106.711.860.413	102.532.311.470
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(42.375.316.530)	(114.572.340.349)
Biến động hàng tồn kho	10		105.910.630.350	14.481.302.850
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(43.405.787.524)	82.468.545.879
Biến động chi phí trả trước	12		22.796.075.675	17.697.395.931
			149.637.462.384	102.607.215.781
Tiền lãi vay đã trả	13		(111.138.675.277)	(193.553.343.665)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(17.526.793.197)	(7.947.081.732)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		2.616.130.033	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(4.505.211.819)	(2.209.406.917)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		19.082.912.124	(101.102.616.533)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2014
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	2014 VND	2013 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(176.578.368.113)	(113.420.377.377)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		17.382.672.765	53.705.982.200
Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư vào các công ty con, tiền thuần nhận được	24	5(a)	91.429.397.687	1.979.203.143
Tiền thu từ thanh lý khoản đầu tư vào công ty con nhưng vẫn nắm giữ quyền kiểm soát, tiền thuần nhận được	24	5(b)	78.737.500.000	-
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	25		(116.867.840.368)	(42.136.229.222)
Tiền thu từ các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	25		89.536.185.985	370.020.000.000
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		(65.382.674.611)	(34.001.243.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		9.500.000.000	-
Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27		1.099.875.466	59.879.653.773
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		(71.143.251.189)	296.026.989.517
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ	32		-	18.642.633.940
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		857.098.195.576	815.808.345.548
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(806.187.395.598)	(999.474.563.379)
Tiền chi trả cổ tức cho lợi ích cổ đông thiểu số	36		(1.894.141.293)	(1.596.700.618)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		49.016.658.685	(166.620.284.509)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(3.043.680.380)	28.304.088.475
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		35.986.403.183	7.682.314.708
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	6	32.942.722.803	35.986.403.183

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2014
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN/HN

CÁC HOẠT ĐỘNG PHI TIỀN TỆ

	2014 VND	2013 VND
Cần trừ khoản mua đầu tư dài hạn khác với khoản trả trước cho người bán	15.000.000.000	-
Cần trừ khoản phải trả với khoản vay phải thu	1.635.822.222	-
Chuyển khoản phải thu khác sang khoản vay phải thu	9.610.000.000	-
Chuyển khoản lãi vay phải thu sang khoản vay phải thu	1.751.438.617	-
Chuyển khoản lãi vay phải thu sang đầu tư vào công ty liên kết	1.226.750.388	-
Chuyển khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	250.000.000	-
Thanh lý các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu nhưng chưa thu được tiền	5.692.400.000	19.750.000.000
Thanh lý công ty con nhưng chưa thu được tiền	53.562.500.000	84.240.000.000
Tăng đầu tư dài hạn do thanh lý công ty con và còn lại đầu tư dài hạn khác	15.872.436.490	-
Giảm đầu tư dài hạn do thanh lý công ty con	6.500.000.000	-
Chuyển khoản vay phải thu sang đầu tư vào công ty liên kết	15.228.500.000	-
Chuyển khoản phải trả người bán sang vay dài hạn	5.000.000.000	-
Chuyển khoản lãi phải trả sang vay ngắn hạn	3.017.637.132	-
Chuyển khoản lãi phải trả sang khoản phải trả khác	39.518.100.457	-
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	-	57.202.611.525
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang	17.094.019.129	28.690.655.845
Giảm khoản vay do thanh lý các công ty con	248.106.231.771	-
Chia cổ tức dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới	-	19.834.250.000

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Người lập:


Trần Thị Ni
Kế toán trưởng

Người duyệt:


Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của 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 2014

Mẫu B 09 – DN/HN

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

1. Đơn vị báo cáo

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) và các lợi ích của Tập đoàn tại các công ty liên kết. Các hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, quyền sử dụng đất đi thuê, kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu thương mại, cho thuê kho bãi, văn phòng; cung cấp các dịch vụ tài chính; tư vấn, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; nghiên cứu thị trường, thăm dò dư luận; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; thiết kế chuyên ngành; cung cấp các dịch vụ giáo dục cho học sinh từ mẫu giáo đến khối lớp 12.

Tại 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn có 1.125 nhân viên (31/12/2013: 1.072 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 1 văn phòng đại diện (31/12/2013: 1 văn phòng đại diện):

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

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có 10 công ty con và 3 công ty liên kết (31/12/2013: 12 công ty con và 3 công ty liên kết):

Tên các công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích do Công ty năm giữ tại ngày	
		31/12/2014	31/12/2013
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ (a)	Cung cấp các dịch vụ kiến trúc và tư vấn kỹ thuật	92,50%	92,50%
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực đô thị và trung tâm thương mại	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát (b)	Cung cấp các dịch vụ giáo dục tiểu học và trung học	60,00%	95,00%
Trường THPT Lê Quý Đôn (trước đây là Trường Tiểu học - THCS - THPT Lê Quý Đôn) (b) (*)	Cung cấp các dịch vụ giáo dục	60,00%	95,00%
Trường Tiểu học - THCS Lê Quý Đôn (b) (*)	Cung cấp các dịch vụ giáo dục	60,00%	-
Trường Tiểu học - THCS - THPT Trịnh Hoài Đức (b) (*)	Cung cấp các dịch vụ giáo dục	60,00%	95,00%
Trường Tiểu học - THCS - THPT Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai (b) (*)	Cung cấp các dịch vụ giáo dục	60,00%	95,00%
Trường Mầm Non Tư Thục Châu Á Thái Bình Dương (b) (*)	Cung cấp các dịch vụ giáo dục	60,00%	95,00%
Trường Mầm Non Quốc Tế Bambi (b) (*)	Cung cấp các dịch vụ giáo dục	60,00%	95,00%
Trường THCS - THPT Tân Phú (b) (*)	Cung cấp các dịch vụ giáo dục	45,00%	71,25%
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận (c)	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	-	100,00%
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bãi Trường (d)	Cung cấp dịch vụ ăn uống, các dịch vụ khác, khách sạn, vận chuyên	-	80,00%
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (e)	Vận chuyển du lịch ven biển	-	67,49%

(*) Các đơn vị này được Công ty sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát.

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

- (a) Vào ngày 9 tháng 6 năm 2014, Công ty đã chuyển sở hữu pháp lý khoản đầu tư vào TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ ("TTP Trẻ") cho hai nhân viên theo điều kiện và điều khoản của Thỏa thuận Ủy thác Đầu tư số 23/14/HDUT-TTPCorp và số 24/14/HDUT-TTPCorp ngày 30 tháng 5 năm 2014. Theo Thỏa thuận Ủy thác, Công ty sẽ vẫn duy trì quyền quản trị và kiểm soát các chính sách tài chính và kinh doanh của TTP Trẻ để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động kinh doanh và tài chính. Do đó, Công ty hạch toán khoản đầu tư này như công ty con hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất.
- (b) Vào ngày 1 tháng 7 năm 2014, Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định tách Trường Tiểu học – THCS – THPT Lê Quý Đôn ("Trường được tách") thành Trường THPT Lê Quý Đôn và Trường Tiểu học – THCS Lê Quý Đôn. Theo đó, Trường được tách đã chuyển một phần tài sản sang trường mới được tách là Trường Tiểu học – THCS Lê Quý Đôn với tổng giá trị ghi sổ thuần tương đương 33% vốn góp. Trường được tách thừa hưởng phần tài sản và nợ phải trả còn lại và đổi tên thành Trường THPT Lê Quý Đôn. Trước và sau khi được tách, các trường này đều thuộc sở hữu toàn bộ bởi Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, quá trình chia tách đã được hoàn thành.

Vào ngày 27 tháng 6 năm 2014, Công ty đã thanh lý 5% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát cho các thành viên quản lý chủ chốt của Công ty. Sau đó, Công ty thanh lý 30% khoản đầu tư này cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, một cổ đông, vào ngày 26 tháng 12 năm 2014. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty còn nắm giữ 60% lợi ích trong Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát, dẫn đến lợi ích kinh tế của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 tại Trường Tiểu học - THCS Lê Quý Đôn, Trường THPT Lê Quý Đôn, Trường Tiểu học - THCS - THPT Trịnh Hoài Đức, Trường Tiểu học - THCS - THPT Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai, Trường Mầm Non Tư Thục Châu Á Thái Bình Dương và Trường Mầm Non Quốc Tế Bambi giảm từ 95% xuống 60%. Với việc thanh lý một phần công ty con nêu trên, lợi ích kinh tế của Tập đoàn tại Trường THCS – THPT Tân Phú giảm từ 71,25% xuống 45%. Tuy nhiên, Tập đoàn thông qua Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát vẫn giữ 75% quyền kiểm soát trong trường này và hạch toán khoản đầu tư này như công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất.

- (c) Vào ngày 3 tháng 3 năm 2014, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận cho một bên thứ ba.
- (d) Trong năm, Công ty đã góp vốn vào Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bãi Trường ("Bãi Trường") bằng khoản xây dựng cơ bản dở dang với giá trị tương đương 5,93 tỷ VND. Sau đó, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Bãi Trường cho bên thứ ba.
- (e) Trong năm, Công ty đã góp 6,9 tỷ VND vốn cổ phần vào Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Toàn Hải Vân"). Vào ngày 14 tháng 4 năm 2014, Công ty đã thanh lý 51.000.000 cổ phiếu tương đương 54% vốn cổ phần của Toàn Hải Vân cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, một cổ đông, và nắm giữ 16,18% vốn cổ phần còn lại. Sau đó, Công ty đã mua 409.100 cổ phiếu của Toàn Hải Vân từ Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc và Công ty TNHH Hải Vân, các bên liên quan, và góp vốn vào Toàn Hải Vân tương đương 1,24 tỷ VND. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã tăng phần trăm lợi ích kinh tế và lợi ích kiểm soát trong công ty này lên 20,83% và được hạch toán như khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn do Công ty nắm giữ tại ngày	
		31/12/2014	31/12/2013
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai (f)	Cung cấp các dịch vụ kiến trúc và tư vấn kỹ thuật	-	49,98%
Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ đại lý du lịch	39,60%	39,60%
Công ty Cổ phần Toàn Việt	Kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm (g)	Sản xuất gạch xây dựng	31,43%	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (e)	Vận chuyển du lịch ven biển	20,22%	-

- (f) Trong năm, Tập đoàn đã thanh lý 39,98% vốn cổ phần đang nắm giữ của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai cho một cá nhân và mua 94.760 cổ phiếu của công ty này từ cá nhân khác. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn vẫn giữ 19,5% vốn cổ phần của công ty này và mất quyền quản trị và kiểm soát các chính sách tài chính và kinh doanh của công ty này. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được hạch toán như một khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính hợp nhất.
- (g) Trong năm, Công ty đã góp vốn vào Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm ("Toàn Thành Tâm") với giá trị tương đương 3,54 tỷ VND đồng thời chuyển khoản nợ gốc và lãi cho vay phải thu sang vốn góp tương đương 16,46 tỷ VND theo Nghị quyết số 07/14/BB-HDQT-TTP ngày 25 tháng 3 năm 2014. Ngoài ra, việc thanh lý Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận như được đề cập trong Thuyết minh 1(c) bên trên gián tiếp dẫn đến việc giảm đi 9% tỷ lệ sở hữu của khoản đầu tư tại Toàn Thành Tâm mà Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận nắm giữ trước đây như khoản đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh 5(a) và Thuyết minh 13). Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn nắm giữ 31,43% lợi ích trong Toàn Thành Tâm và hạch toán là đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất.

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) Cơ sở đo lường

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

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, Tập đoàn có các khoản vay cần tái tài trợ trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 24). Tập đoàn có kế hoạch thanh toán các khoản nợ tồn đọng bằng cách sử dụng các luồng tiền tệ thu được từ tiền ký quỹ của khách hàng liên quan đến việc bán được dự án bất động sản đã hoàn thành và những dự án đang thực hiện cũng như tái tài trợ các khoản cho vay với các tổ chức tài chính. Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào tính thực tiễn của các kế hoạch tài chính của Tập đoàn để giúp Tập đoàn có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Tập đoàn trong một tương lai có thể dự kiến trước được.

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

(d) Kỳ kế toán năm

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

(e) Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Tập đoàn áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

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

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(ii) Công ty liên kết

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

(iii) Lợi ích cổ đông thiểu số

Trong năm, Công ty đã thanh lý 35% cổ phần của Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát cho các thành viên ban quản lý chủ chốt và Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, một cổ đông. Phần lợi ích kinh tế của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được duy trì là 60%. Do đó, trước và sau khi thanh lý, Tập đoàn vẫn nắm giữ quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát để đem lại lợi ích từ hoạt động kinh doanh của công ty này. Do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") chưa có các hướng dẫn cụ thể về cách hạch toán hợp nhất kinh doanh trong trường hợp Tập đoàn bán khoản đầu tư ở công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát, Ban Giám đốc Tập đoàn đã tham khảo các hướng dẫn tại CMKTVN số 1 "Chuẩn mực chung" và CMKTVN số 21 "Trình bày báo cáo tài chính" để lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp cho việc hợp nhất kinh doanh này. Cụ thể là, Ban Giám đốc Tập đoàn đã cân nhắc bản chất của nghiệp vụ bán khoản đầu tư tại công ty con, và trên cơ sở này, quyết định ghi nhận khoản chênh lệch giữa giá bán và giá trị ghi sổ của tài sản thuần tại ngày bán như là một khoản lãi hoặc lỗ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Tập đoàn.

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

Các số dư trong nội bộ Tập đoàn và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với tài khoản vốn của công ty được đầu tư được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Tập đoàn tại công ty được đầu tư.

(v) 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.

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(c) Các khoản đầu tư

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

(d) Các khoản phải thu

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

(e) Hàng tồn kho

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(ii) Khấu hao

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

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

(g) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

- quyền sử dụng đất 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

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn

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

(ii) Phần mềm máy vi tính

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

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(h) Bất động sản đầu tư

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến 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 kỳ 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.

(ii) Khấu hao

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

- quyền sử dụng đất và nhà cửa 25 năm

(i) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(j) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

(k) Lợi thế thương mại

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

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

(m) Dự phòng

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Theo Luật Bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Tập đoàn và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

(n) Phân loại các công cụ tài chính

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

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(i) Tài sản tài chính

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay và phải thu

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

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

Tài sản sẵn sàng để bán

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

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

Việc phân loại tài sản tài chính của Tập đoàn được trình bày trong Thuyết minh 37.

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(ii) *Nợ phải trả tài chính*

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

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

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

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

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

Việc phân loại tài sản tài chính của Tập đoàn được trình bày trong Thuyết minh 37.

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

(o) *Thuế*

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ 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 kỳ, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những kỳ trước.

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

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(p) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

(q) Các quỹ và quỹ dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu

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

(r) Doanh thu và thu nhập khác

(i) *Hợp đồng xây dựng*

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

(ii) *Dịch vụ giáo dục*

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ giáo dục được ghi nhận trong kỳ khi dịch vụ được cung cấp. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iii) *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 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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(iv) 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 niên độ. Tỷ lệ phần trăm hoàn thành công việc được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(v) 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.

(vi) Doanh thu bán hàng

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

(s) Doanh thu hoạt động tài chính

(i) Thu nhập từ tiền lãi

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

(ii) Thu nhập từ cổ tức

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

(t) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản ưu đãi đi thuê đã nhận được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh như một bộ phận hợp thành của tổng chi phí thuê.

(u) Chi phí vay

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

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(v) Lãi trên cổ phiếu

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

(w) Báo cáo bộ phận

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

(x) Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan của Tập đoàn. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên 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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

4. Báo cáo bộ phận

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

	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	90.471.424.322	240.106.484.373	163.682.160.012	36.935.910.380	-	531.195.979.087
Doanh thu giữa các bộ phận	(14.118.850.000)	116.444.572.929	-	9.803.539.978	(112.129.262.907)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	76.352.574.322	356.551.057.302	163.682.160.012	46.739.450.358	(112.129.262.907)	531.195.979.087
Giá vốn hàng bán	55.291.573.473	329.162.181.628	100.891.537.274	28.787.549.354	(118.083.453.188)	396.049.388.541
Kết quả kinh doanh của bộ phận	21.061.000.849	27.388.875.674	62.790.622.738	17.951.901.004	5.954.190.281	135.146.590.546
Chi phí không phân bổ						123.937.627.658
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh						11.208.962.888
Thu nhập khác						25.028.372.505
Chi phí khác						(19.562.824.046)
Chia lỗ từ các công ty liên kết						(3.002.461.095)
Chi phí thuế thu nhập						(8.896.714.399)
Lãi thuần sau thuế						4.775.335.853

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Giáo dục VND	Khác VND	Hợp nhất VND
Tài sản					
Tài sản của bộ phận	1.126.354.799.066	202.562.783.596	342.513.612.436	4.342.074.685	1.675.773.269.783
Khoản đầu tư vào công ty liên kết hạch toán theo vốn chủ sở hữu	41.302.027.234	-	14.000.000.000	-	55.302.027.234
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	85.537.581.374
Tổng tài sản					1.816.612.878.391
Nợ phải trả					
Nợ phải trả của bộ phận	92.347.312.465	94.901.581.366	16.985.014.893	3.105.987.003	207.339.895.727
Các khoản nợ không phân bổ					1.065.560.834.596
Tổng nợ phải trả					1.272.900.730.323
Chi tiêu vốn	87.059.549.643	-	15.805.858.618	73.712.959.852	176.578.368.113
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	1.285.585.746	1.134.872.396	10.793.509.598	1.576.175.373	14.790.143.113
Phân bổ tài sản cố định vô hình	-	56.142.340	974.756.956	154.993.521	1.185.892.817
Khấu hao bất động sản đầu tư	3.465.982.714	-	-	-	3.465.982.714
Phân bổ lợi thế thương mại	-	-	-	2.327.124.733	2.327.124.733
Phân bổ lợi thế thương mại từ mua lại công ty liên kết	1.405.688.896	-	-	-	1.405.688.896

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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

	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	362.910.212.958	185.152.126.184	129.882.186.114	71.898.877.826	-	749.843.403.082
Doanh thu giữa các bộ phận	130.361.276.901	311.524.553.705	-	2.612.979.067	(444.498.809.673)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	493.271.489.859	496.676.679.889	129.882.186.114	74.511.856.893	(444.498.809.673)	749.843.403.082
Giá vốn hàng bán	426.101.531.993	385.711.865.889	72.721.133.959	28.917.212.574	(309.303.542.313)	604.148.202.102
Kết quả kinh doanh của bộ phận	67.169.957.866	110.964.814.000	57.161.052.155	45.594.644.319	(135.195.267.360)	145.695.200.980
Chi phí không phân bổ						116.526.059.579
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh						29.169.141.401
Thu nhập khác						13.775.996.935
Chi phí khác						25.326.760.885
Chia lợi nhuận/(lỗ) từ các công ty liên kết						-
Chi phí thuế thu nhập						15.254.036.351
Lỗ thuần sau thuế						2.364.341.100

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Giáo dục VND	Khác VND	Hợp nhất VND
Tài sản					
Tài sản của bộ phận	1.048.579.050.127	218.238.646.435	328.043.962.545	244.717.311.384	1.839.578.970.491
Khoản đầu tư vào công ty liên kết hạch toán theo vốn chủ sở hữu	9.486.541.736	-	14.000.000.000	-	23.486.541.736
Tài sản không phân bổ					189.281.006.832
Tổng tài sản					2.052.346.519.059
Nợ phải trả					
Nợ phải trả của bộ phận	247.364.442.514	111.235.944.386	40.376.088.075	9.657.577.043	408.634.052.018
Các khoản nợ không phân bổ					1.158.730.614.553
Tổng nợ phải trả					1.567.364.666.571
Chi tiêu vốn	12.901.854.435	59.045.455	76.314.997.872	24.144.479.615	113.420.377.377
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	1.740.281.406	1.651.473.088	7.602.811.477	7.275.238.266	18.269.804.237
Phân bổ tài sản cố định vô hình	-	231.194.579	728.864.343	295.837.005	1.255.895.927
Khấu hao bất động sản đầu tư	794.381.676	-	-	-	794.381.676
Phân bổ lợi thế thương mại	-	-	-	3.858.649.204	3.858.649.204

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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

5. Thanh lý các công ty con

(a) Các công ty con được thanh lý toàn bộ

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

	Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bãi Trường VND	Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận VND	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	478.623	455.536.015	64.587.675	520.602.313
Các khoản phải thu – ngắn hạn	50.000.000	15.338.624.573	532.587.275	15.921.211.848
Hàng tồn kho	-	374.054.588	65.569.093	439.623.681
Tài sản ngắn hạn khác	13.560.000	205.066.413	396.104.481	614.730.894
Tài sản cố định hữu hình – nguyên giá (Thuyết minh 9)	-	86.483.727.608	8.528.212.642	95.011.940.250
Tài sản cố định hữu hình – giá trị hao mòn lũy kế (Thuyết minh 9)	-	(12.876.069.688)	(3.473.442.169)	(16.349.511.857)
Xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 11)	19.566.162.291	44.414.759.196	236.468.902.788	300.449.824.275
Các khoản đầu tư dài hạn (Thuyết minh 13)	-	6.500.000.000	-	6.500.000.000
Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 14)	-	10.593.179.259	79.290.005	10.672.469.264
Tài sản dài hạn khác	-	5.000.000	-	5.000.000
Lợi thế thương mại – giá gốc (Thuyết minh 16)	-	15.708.273.450	4.407.536.911	20.115.810.361
Lợi thế thương mại – giá trị hao mòn lũy kế (Thuyết minh 16)	-	(3.534.361.526)	(1.028.425.279)	(4.562.786.805)
Nợ ngắn hạn	-	(31.792.620.801)	(89.606.173.084)	(121.398.793.885)
Quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 23)	-	83.710.000	258.722.162	342.432.162
Vay và nợ dài hạn	-	(84.400.000.000)	(61.302.000.000)	(145.702.000.000)
Lợi ích cổ đông thiểu số (Thuyết minh 28)	(3.926.040.183)	-	(27.776.896.616)	(31.702.936.799)
Tổng chi phí thanh lý	15.704.160.731	47.558.879.087	67.614.575.884	130.877.615.702
Lãi/(lỗ) từ thanh lý các công ty con	5.295.839.269	(26.558.879.087)	(742.139.394)	(22.005.179.212)

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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

	Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bãi Trường VND	Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận VND	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân VND	Tổng VND
Tổng giá trị thanh lý	21.000.000.000	21.000.000.000	66.872.436.490	108.872.436.490
Trừ: số dư tiền mặt và tiền gửi ngân hàng của các công ty con bị thanh lý	478.623	455.536.015	64.587.675	520.602.313
Trừ: giá trị thanh lý còn phải thu	-	1.050.000.000	-	1.050.000.000
Trừ: phần giữ lại như là khoản đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh 13)	-	-	15.872.436.490	15.872.436.490
Tiền thu từ việc thanh lý các công ty con, đã trừ đi số dư tiền của các công ty con bị thanh lý	20.999.521.377	19.494.463.985	50.935.412.325	91.429.397.687

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(b) Thanh lý một phần công ty con và vẫn nắm giữ quyền kiểm soát

Trong năm, Công ty đã thanh lý 35% cổ phần của Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát cho các thành viên ban quản lý chủ chốt và Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, một cổ đông. Kết quả là, tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát đã giảm từ 95% xuống còn 60%. Tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của công ty con được ghi nhận theo giá trị hợp lý. Khoản khác biệt nào giữa tiền nhận được và giá trị hợp lý của tài sản thuần và lợi thế thương mại được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

	VND
Tài sản thuần có thể xác định của Công ty Giáo dục Toàn Thịnh Phát tại ngày bán	257.486.328.677
Một phần tài sản thanh lý (35%)	90.120.215.037
Lãi từ các khoản bán một phần	41.129.784.963
Tổng giá trị thanh lý	131.250.000.000
Trừ: giá trị thanh lý còn phải thu	52.512.500.000
Tiền thu từ việc thanh lý một phần công ty con và vẫn nắm giữ quyền kiểm soát	78.737.500.000

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tiền mặt	221.759.631	1.267.462.862
Tiền gửi ngân hàng	23.116.175.039	24.718.940.321
Các khoản tương đương tiền	14.700.000.000	10.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	38.037.934.670	35.986.403.183
Thấu chi ngân hàng (Thuyết minh 17)	(5.095.211.867)	-
Tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	32.942.722.803	35.986.403.183

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

7. Các khoản phải thu ngắn hạn

Trong các khoản phải thu có các khoản phải thu từ các bên liên quan sau:

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Phải thu từ các bên liên quan		
Thương mại	5.883.009.441	23.703.508.183
Phi thương mại	55.732.976.000	9.304.524.833

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 một phần thuộc các khoản phải thu khách hàng được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 24).

Các khoản phải thu khác bao gồm:

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Phải thu từ thanh lý đầu tư vốn chủ sở hữu cho các bên liên quan (i)	52.512.500.000	-
Ứng trước tiền mặt cho người lao động (ii)	47.000.000.000	14.910.000.000
Phải thu từ các cá nhân (iii)	45.151.203.316	76.567.651.000
Phải thu từ thành lý khoản đầu tư vốn chủ sở hữu cho bên thứ ba (iv)	6.742.400.000	-
Phải thu từ các bên liên quan	3.220.476.000	9.304.524.833
Phải thu tiền lãi	2.674.050.336	1.682.104.347
Phải thu khác	7.014.646.399	2.569.654.850
	164.315.276.051	105.033.935.030

- (i) Khoản này phản ánh các khoản phải thu từ thành viên quản lý chủ chốt và Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, một cổ đông, liên quan đến việc thanh lý các khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát, một công ty con (Thuyết minh 5 (b)).
- (ii) Khoản này phản ánh tiền mặt tạm ứng cho nhân viên liên quan đến việc mua vốn của Công ty TNHH Một thành viên Thịnh Thiên Mã, một công ty với hoạt động chính là 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. Việc mua vốn đầu tư đang được thực hiện và dự kiến sẽ hoàn thành trong năm 2015.
- (iii) Khoản này phản ánh các khoản phải thu từ các cá nhân liên quan đến việc thanh lý các khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm và các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu khác.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

- (iv) Khoản này phản ánh các khoản phải thu từ các cá nhân liên quan đến việc thanh lý các khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai và Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận.

8. Hàng tồn kho

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Nguyên vật liệu	3.305.464.813	4.011.818.511
Công cụ và dụng cụ	13.732.604.865	69.681.613
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	22.519.817.647	56.644.654.057
Thành phẩm (ii)	216.716.468.644	315.461.667.246
Hàng hóa	1.038.493.001	118.761.178
	257.312.848.970	376.306.582.605

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Dự án khu dân cư		
Dự án Pegasus Plaza	-	23.025.144.811
Hợp đồng xây dựng		
Dự án phức hợp Đại Quang Minh	7.140.591.642	-
Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh	5.650.346.080	1.978.198.893
Trung tâm hội nghị và tiệc cưới Bourbon Tây Ninh	3.072.790.509	3.353.119.344
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai	2.703.167.689	-
Dự án Trung Đông Plaza	-	9.256.639.120
Căn hộ Carillon	-	5.654.849.400
Khu đô thị mới Tân Thăng	-	4.044.645.658
Khu đô thị mới 1	-	2.734.632.019
Khách sạn Gò Dầu	-	1.734.557.456
Dự án Bình Khánh	-	1.321.399.379
Khác	3.952.921.727	3.541.467.977
	22.519.817.647	56.644.654.057

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(ii) Chi tiết thành phẩm như sau:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Dự án Pegasus Plaza	66.360.053.235	154.534.102.019
Dự án Pegasus Residence 1	7.602.392.040	3.745.046.753
Dự án Pegasus Residence 2	142.754.023.369	157.182.518.474
	216.716.468.644	315.461.667.246

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 209,1 tỷ VND (31/12/2013: 359,7 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24).

Trong năm, không có chi phí vay được vốn hóa trong hàng tồn kho (năm kết thúc ngày 31/12/2013: 57,5 tỷ VND).

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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và vật cấu trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Dụng cụ văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	374.129.631.852	15.325.389.282	29.083.654.982	7.690.843.561	1.526.205.172	427.755.724.849
Tăng trong năm	63.522.002	2.419.046.958	2.252.300.001	94.472.727	-	4.829.341.688
Chuyển từ hàng tồn kho	439.863.749	-	-	-	-	439.863.749
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 11)	7.732.523.115	-	-	-	-	7.732.523.115
Thanh lý	-	-	(2.533.876.516)	-	-	(2.533.876.516)
Xóa sổ	(14.186.370)	(949.992.413)	-	(381.502.460)	-	(1.345.681.243)
Giảm do thanh lý các công ty con (Thuyết minh 5(a))	(83.819.190.489)	(2.301.683.228)	(8.150.036.158)	(486.367.571)	(254.662.804)	(95.011.940.250)
Điều chỉnh do quyết toán hợp đồng xây dựng	(6.343.867.330)	-	-	-	-	(6.343.867.330)
Phân loại lại	148.908.540	(2.354.277.047)	2.829.315.778	647.595.097	(1.271.542.368)	-
Số dư cuối năm	292.337.205.069	12.138.483.552	23.481.358.087	7.565.041.354	-	335.522.088.062

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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

	Nhà cửa và vật cấu trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Dụng cụ văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	36.378.805.591	8.050.414.876	13.788.102.343	5.022.442.302	1.122.457.489	64.362.222.601
Khấu hao trong năm	10.508.580.926	1.516.416.710	2.164.263.687	588.148.650	12.733.140	14.790.143.113
Thanh lý	-	-	(1.592.701.131)	-	-	(1.592.701.131)
Xóa sổ	(14.186.370)	(949.992.413)	-	(381.502.460)	-	(1.345.681.243)
Giảm do thanh lý các công ty con (Thuyết minh 5(a))	(11.360.380.018)	(1.076.567.183)	(3.376.099.350)	(468.305.784)	(68.159.522)	(16.349.511.857)
Phân loại lại	8.079.780	181.163.109	326.237.412	551.550.806	(1.067.031.107)	-
Số dư cuối năm	35.520.899.909	7.721.435.099	11.309.802.961	5.312.333.514	-	59.864.471.483
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	337.750.826.261	7.274.974.406	15.295.552.639	2.668.401.259	403.747.683	363.393.502.248
Số dư cuối năm	256.816.305.160	4.417.048.453	12.171.555.126	2.252.707.840	-	275.657.616.579

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình có các tài sản có nguyên giá 11,7 tỷ VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (31/12/2013: 8,9 tỷ VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 222,2 tỷ VND (31/12/2013: 259,2 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24).

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

10. 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 cộng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	71.300.067.560	50.911.409.200	1.770.084.774	123.981.561.534
Tăng trong năm	-	84.653.797	-	84.653.797
Giảm khác	(190.046.947)	-	-	(190.046.947)
Số dư cuối năm	71.110.020.613	50.996.062.997	1.770.084.774	123.876.168.384
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	1.230.136.781	1.396.168.969	2.626.305.750
Phân bổ trong năm	-	963.956.956	221.935.861	1.185.892.817
Số dư cuối năm	-	2.194.093.737	1.618.104.830	3.812.198.567
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	71.300.067.560	49.681.272.419	373.915.805	121.355.255.784
Số dư cuối năm	71.110.020.613	48.801.969.260	151.979.944	120.063.969.817

Bao gồm trong tài sản cố định vô hình có các tài sản có nguyên giá 867 triệu VND đã khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 (31/12/2013: 68 triệu VND), nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ là 79,4 tỷ VND (31/12/2013: 115,0 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24).

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

11. Xây dựng cơ bản dở dang

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	298.258.114.760	311.158.608.678
Tăng trong năm	188.758.391.757	128.971.941.078
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(7.732.523.115)	(80.246.410.307)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(33.839.659.864)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(13.446.880.200)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(2.750.967.838)	(7.720.344.894)
Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh 5(a))	(300.449.824.275)	(4.895.750.933)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	(116.253.360)	(1.081.391.376)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(145.907.397)	(641.997.422)
Thanh lý	(829.416.551)	-
Số dư cuối năm	174.991.613.981	298.258.114.760

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai (i)	103.838.460.499	49.526.469.975
Dự án Mở rộng Trường THPT Lê Quý Đôn	35.882.233.686	39.422.102.686
Dự án Pegasus Plaza 2 (ii)	19.470.575.836	-
Dự án Mở rộng Trường Tiểu học - THCS Lê Quý Đôn	6.512.807.936	-
Dự án Mở rộng Trường Tiểu học - THCS - THPT Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai	3.183.462.460	-
Dự án Mở rộng Trường Mầm Non Tư Thục Châu Á Thái Bình Dương	2.040.207.317	-
Cải tạo tòa nhà văn phòng	1.862.940.498	-
Dự án Khu dân cư và thể thao phức hợp Vịnh Đầm – Phú Quốc	-	154.749.130.149
Dự án khu nghỉ dưỡng Pegasus – Kê Gà	-	40.350.401.782
Khu du lịch Nam Bãi Trường – Phú Quốc	-	13.341.175.995
Dự án Trường THPT Thoại Ngọc Hầu – Kiên Giang	-	479.416.551
Khác	2.200.925.749	389.417.622
Tổng cộng	174.991.613.981	298.258.114.760

- (i) Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai tọa lạc ở Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được sở hữu 100% bởi Công ty. Dự án phát triển khu căn hộ dân cư, tòa nhà văn phòng và khách sạn với tổng diện tích là 150.939 m². Dự án đang trong quá trình san lấp mặt bằng.
- (ii) Dự án Pegasus Plaza 2 tọa lạc ở Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được sở hữu 100% bởi Công ty. Dự án phát triển khu căn hộ dân cư với tổng diện tích là 12.963 m² (tương đương 144 căn hộ). Dự án đang trong quá trình san lấp mặt bằng.

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa trong xây dựng cơ bản dở dang là 17,1 tỷ VND (2013: 28,7 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 121,8 tỷ VND (31/12/2013: 196,0 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24).

12. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	195.511.387.596	28.083.480.504	223.594.868.100
Chuyển từ hàng tồn kho	11.076.707.611	1.126.908.244	12.203.615.855
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 11)	2.750.967.838	-	2.750.967.838
Thanh lý	(4.673.767.478)	-	(4.673.767.478)
Điều chỉnh do quyết toán hợp đồng xây dựng	(36.709.175.442)	(277.717.433)	(36.986.892.875)
Phân loại lại	4.052.143.895	(4.052.143.895)	-
Số dư cuối năm	172.008.264.020	24.880.527.420	196.888.791.440
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	3.465.982.714	-	3.465.982.714
Thanh lý	(24.026.112)	-	(24.026.112)
Số dư cuối năm	3.441.956.602	-	3.441.956.602
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	195.511.387.596	28.083.480.504	223.594.868.100
Số dư cuối năm	168.566.307.418	24.880.527.420	193.446.834.838

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 bất động sản đầu tư với giá trị ghi sổ là 185,9 tỷ VND (31/12/2013: 224,0 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24).

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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

13. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2014			31/12/2013		
	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	VND	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	VND
Các khoản đầu tư vốn chủ sở hữu dài hạn vào công ty liên kết						
▪ Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	39,60%	39,60%	2.398.740.736	39,60%	39,60%	2.398.740.736
▪ Công ty Cổ phần Toàn Việt	40,00%	40,00%	14.000.000.000	40,00%	40,00%	14.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai (Thuyết minh 1(f))	-	-	-	49,98%	49,98%	7.087.801.000
▪ Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (Thuyết minh 1(e))	20,83%	20,83%	21.311.436.490	-	-	-
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm (Thuyết minh 1(g))	31,43%	31,43%	17.591.850.008	-	-	-
			55.302.027.234			23.486.541.736
Các khoản đầu tư dài hạn khác						
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (a)			50.134.288.000			33.001.243.000
▪ Đại học Yersin Đà Lạt			15.146.750.000			15.146.750.000
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm (Thuyết minh 1(g))			-			8.500.000.000
▪ Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc			2.000.000.000			2.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai			230.000.000			230.000.000
▪ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai (Thuyết minh 1(f))			2.644.007.451			-
▪ Công ty Cổ phần May Tiến Phát (b)			53.040.000.000			-
▪ Khoản cho vay dài hạn (c)			250.000.000			-
			123.445.045.451			58.877.993.000
			178.747.072.685			82.364.534.736

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

- (a) Trong năm, Tập đoàn mua 1.108.000 cổ phiếu tương đương với 2,79% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt từ một bên thứ ba.
- (b) Trong năm, Tập đoàn mua 2.210.000 cổ phiếu tương đương với 6,32% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một cổ đông.
- (c) Khoản này phản ánh khoản vay không thể chấp cho một cá nhân bên thứ ba vay và hưởng lãi suất năm 12%.

Đầu tư ngắn hạn	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Đầu tư ngắn hạn		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	9.000.000.000	1.766.229.222
▪ Khoản cho vay ngắn hạn (*)	30.165.000.000	15.570.000.000
	39.165.000.000	17.336.229.222

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm	17.340.000.000	15.570.000.000
▪ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	12.825.000.000	-
	30.165.000.000	15.570.000.000

Các khoản cho vay này không được đảm bảo và hưởng lãi suất năm dao động từ 12,0% đến 14,0% (2013: 14,0%).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 tiền gửi có kỳ hạn ghi nhận trong đầu tư ngắn hạn có giá trị ghi sổ là 6.000 triệu VND và tất cả cổ phiếu của Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát, đang được nắm giữ bởi Công ty, được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 24).

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Biến động của các khoản đầu tư trong năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2014 VND	2013 VND	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	17.336.229.222	345.220.000.000	82.364.534.736	48.363.291.736
Tăng trong năm	-	-	65.382.674.611	34.001.243.000
Chỉ cho các khoản đơn vị khác vay	116.867.840.368	42.136.229.222	-	-
Thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	(89.536.185.985)	(370.020.000.000)	-	-
Thanh lý	-	-	(5.669.673.549)	-
Tăng do thanh lý khoản đầu tư dẫn đến mất quyền kiểm soát (Thuyết minh 5(a))	-	-	15.872.436.490	2.000.000.000
Giảm do thanh lý các công ty con (Thuyết minh 5(a))	-	-	(6.500.000.000)	-
Chia lỗ từ công ty liên kết	-	-	(3.002.461.095)	-
Lợi thế thương mại từ việc đầu tư vào công ty liên kết phân bổ trong năm	-	-	(1.405.688.896)	-
Chuyển khoản phải thu khác sang khoản cho vay phải thu	9.610.000.000	-	-	-
Chuyển lãi phải thu sang khoản cho vay phải thu	1.751.438.617	-	-	-
Chuyển khoản vay phải thu sang đầu tư vào công ty liên kết	(15.228.500.000)	-	15.228.500.000	-
Chuyển khoản lãi phải thu sang đầu tư vào công ty liên kết	-	-	1.226.750.388	-
Chuyển khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn khác	-	-	250.000.000	-
Cần trừ khoản phải trả với khoản cho vay phải thu	(1.635.822.222)	-	-	-
Cần trừ khoản mua đầu tư dài hạn khác với trả trước cho người bán	-	-	15.000.000.000	-
Chuyển sang khoản phải thu khác	-	-	-	(2.000.000.000)
Số dư cuối năm	39.165.000.000	17.336.229.222	178.747.072.685	82.364.534.736

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

14. Chi phí trả trước dài hạn

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	50.963.025.491	62.660.562.535
Tăng trong năm	5.599.560.316	2.591.440.255
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	116.253.360	1.081.391.376
Phân loại lại từ chi phí trả trước ngắn hạn	4.675.000	15.667.000
Phân loại lại từ tài sản cố định vô hình	-	5.432.129.829
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	-	862.671.106
Chuyển sang hàng tồn kho	(13.343.914.924)	(4.794.046.654)
Giảm do thanh lý các công ty con (Thuyết minh 5(a))	(10.672.469.264)	(11.849.824)
Phân bổ trong năm	(12.650.672.138)	(16.780.338.844)
Thanh lý	(170.749.204)	(94.601.288)
Số dư cuối năm	19.845.708.637	50.963.025.491

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

16. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	37.990.810.361
Giảm do thanh lý các công ty con (Thuyết minh 5(a))	(20.115.810.361)
Số dư cuối năm	17.875.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	9.927.157.784
Khấu hao trong năm	2.327.124.733
Giảm do thanh lý các công ty con (Thuyết minh 5(a))	(4.562.786.805)
Số dư cuối năm	7.691.495.712
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	28.063.652.577
Số dư cuối năm	10.183.504.288

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 2014
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

17. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay ngắn hạn	128.672.717.502	279.873.852.295
Vay và nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh 24)	184.119.045.295	334.173.199.647
	312.791.762.797	614.047.051.942

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín				
- Khoản vay 1 (i)	VND	10,7% - 11,5%	16.197.694.624	30.388.674.142
- Khoản vay 2 (ii)	VND	11,0% - 12,0%	67.385.378.819	96.119.785.553
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam				
- Khoản vay 3 (iii)	VND	10,0% - 10,2%	39.994.432.192	69.957.997.139
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
- Khoản vay 5 (iv)	VND	7,5%	5.095.211.867	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công				
- Khoản vay 5	VND	15,0%	-	62.207.395.461
Khoản vay từ một cổ đông				
- Khoản vay 6	VND	10,0%	-	21.200.000.000
			128.672.717.502	279.873.852.295

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

- (i) Khoản vay này không có đảm bảo và được sử dụng để cấp vốn hoạt động.
- (ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 69,7 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn hoạt động. Khoản vay được đảm bảo bằng 12 căn biệt thự và các quyền sử dụng đất liên quan tại Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (“khu Biệt thự B”) nắm giữ bởi Tập đoàn và nhà cửa và quyền sử dụng đất liên quan tại 262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nắm giữ bởi một công ty liên kết theo thư đảm bảo số 02/HDDHM120-2013 ngày 11 tháng 6 năm 2014 (31/12/2013: được đảm bảo bằng khu Biệt thự B). Chi tiết của các tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh 24.
- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 40 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn hoạt động. Khoản vay được đảm bảo bằng 12 căn biệt thự, tòa nhà quản lý và quyền sử dụng đất liên quan của Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát tại Khu 7, Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (“khu Biệt thự A”) theo Phụ lục số 3 ngày 11 tháng 6 năm 2014 của Hợp đồng số 2012063/KHDN/NHNT (31/12/2013: được đảm bảo bằng nhà cửa và quyền sử dụng đất liên quan của Trường THCS – THPT Tân Phú tại Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh). Chi tiết của các tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh 24.
- (iv) Khoản vay này phản ánh khoản thấu chi ngân hàng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, được sử dụng để cấp vốn hoạt động và được đảm bảo bằng tiền gửi có kỳ hạn tương đương 6.000 triệu VND (Thuyết minh 13).

18. Các khoản phải trả người bán

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

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Phải trả các công ty liên quan khác		
Thương mại	994.102.608	220.422.118

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

19. Người mua trả tiền trước

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

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

20. Thuế phải nộp Nhà nước

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.958.377.953	22.207.426.981
Thuế giá trị gia tăng	17.465.877.234	9.124.799.353
Thuế thu nhập cá nhân	4.119.996.399	2.933.240.217
Các loại thuế khác	2.400.840.000	864.000
	31.945.091.586	34.266.330.551

21. Chi phí phải trả

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Chi phí nhà thầu phụ	-	131.337.436.894
Chi phí lãi vay phải trả	981.019.773	26.911.828.872
Chi phí sử dụng đất	18.799.802.077	22.299.802.077
Chi phí dự án	7.008.393.250	10.121.128.057
Chi phí lương	4.112.959.343	1.794.005.160
Phí nhượng quyền	1.145.588.822	1.173.769.080
Chi phí khác	2.210.856.491	1.983.922.254
	34.258.619.756	195.621.892.394

22. Các khoản phải trả khác

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (i)	33.578.337.900	-
Phải trả liên quan đến hợp tác đầu tư	5.205.777.800	6.500.000.000
Doanh thu chưa thực hiện	2.676.427.078	3.632.704.428
Thuế nhà thầu	2.186.835.950	1.182.099.265
Cổ tức phải trả	1.900.656.666	1.173.878.333
Phải trả các bên liên quan	399.868.000	3.478.170.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	683.904.431	594.588.448
Phải trả khác	2.120.860.244	1.057.410.463
	48.752.668.069	17.618.850.937

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

- (i) Khoản này phản ánh khoản phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, không được đảm bảo và chịu lãi suất năm 11%.

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải trả các bên liên quan khác	2.300.524.666	4.652.048.333

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

23. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	(8.430.582.451)	(7.155.439.910)
Tăng trong năm do góp bởi Tập đoàn (Thuyết minh 25)	1.872.534.356	11.068.152
Tăng trong năm do góp bởi lợi ích cổ đông thiểu số (Thuyết minh 28)	62.507.631	-
Sử dụng trong năm	(3.715.744.154)	(2.221.582.769)
Tăng do thanh lý công ty con (Thuyết minh 5(a))	342.432.162	935.372.076
Số dư cuối năm	(9.868.852.456)	(8.430.582.451)

24. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay dài hạn (a)	810.912.782.449	629.889.304.514
Trái phiếu dài hạn	-	225.000.000.000
Thuê tài chính (b)	34.975.334.645	23.880.260.581
	845.888.117.094	878.769.565.095
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 17)	(184.119.045.295)	(334.173.199.647)
Hoàn trả sau 12 tháng	661.769.071.799	544.596.365.448

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(a) Vay dài hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay dài hạn không đảm bảo					
Một cá nhân (i)	VND	7,0%	2015	5.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam					
- Khoản vay 1 (ii)	VND	7,0%	2017	909.000.000	-
- Khoản vay 2 (iii)	VND	10,5%	2017	698.800.000	-
Vay dài hạn đảm bảo					
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín					
- Khoản vay 3 (iv)	VND	10,5%	2015	91.100.522.308	91.478.649.816
- Khoản vay 4	VND	16,0%	2016	-	99.400.000.000
- Khoản vay 5	VND	16,0% - 17,5%	2020	-	71.302.000.000
Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai					
- Khoản vay 6 (v)	VND	8,4%	2018	20.000.000.000	25.000.000.000
- Khoản vay 7 (vi)	VND	9,6%	2022	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu					
- Khoản vay 8 (vii)	VND	13,9% - 14,0%	2019	299.000.000.000	300.000.000.000
- Khoản vay 9 (viii)	VND	12,0%	2019	90.000.000.000	-
- Khoản vay 10 (ix)	VND	12,5%	2019	11.604.900.000	-
- Khoản vay 11 (x)	VND	12,5%	2023	130.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam					
- Khoản vay 12	VND	14,0%	2017	-	22.708.654.698
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh					
- Khoản vay 13 (xi)	VND	11,6% - 12,5%	2018	51.899.560.141	-
Ngân hàng Quốc tế Việt Nam					
- Khoản vay 14 (xii)	VND	7,0% - 9,9%	2016	700.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín					
- Khoản vay 15 (xiii)	VND	9,7%	2019	90.000.000.000	-
				810.912.782.449	629.889.304.514

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

- (i) Khoản vay này được sử dụng cho mục đích tài trợ vốn lưu động, không được đảm bảo và được hoàn trả trong vòng 13 tháng bắt đầu từ ngày 1 tháng 6 năm 2014. Khoản vay được hoàn trả đầy đủ tại ngày đáo hạn.
- (ii) Khoản vay này được sử dụng cho mục đích tài trợ vốn lưu động, không được đảm bảo và sẽ được hoàn trả trong 34 đợt mỗi tháng bằng nhau, với số tiền 26 triệu VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 31 tháng 1 năm 2015 và đợt trả cuối cùng 25 triệu VND sẽ được hoàn trả vào ngày 30 tháng 11 năm 2017.
- (iii) Khoản vay này được sử dụng cho mục đích tài trợ vốn lưu động, không được đảm bảo và sẽ được hoàn trả trong 31 đợt mỗi tháng bằng nhau, với số tiền 21,8 triệu VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 26 tháng 1 năm 2015 và đợt trả cuối cùng 23 triệu VND sẽ được hoàn trả vào ngày 26 tháng 8 năm 2017.
- (iv) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ cho Dự án Pegasus Residence 2 tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và được đảm bảo bởi tài sản của dự án này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại 31 tháng 12 năm 2014 được hoàn trả 68,2 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, đợt trả cuối cùng 22,9 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 20 tháng 1 năm 2015. Khoản vay được đảm bảo bởi các quyền sử dụng đất và tài sản có liên quan được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này.
- (v) Khoản vay này được bảo đảm bằng tài sản cố định hữu hình và quyền sử dụng đất liên quan của Trường THPT Lê Quý Đôn tại Phường Tân Mai, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Chi tiết của tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 sẽ được hoàn trả trong 8 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, mỗi đợt trả 2,5 tỷ VND bắt đầu từ ngày 15 tháng 6 năm 2015.
- (vi) Khoản vay này được bảo đảm bằng nhà cửa tại của Trường Tiểu học – THCS – THPT Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 25,6 tỷ VND (31/12/2013: 28 tỷ VND). Chi tiết của tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 sẽ được hoàn trả trong 16 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, mỗi đợt trả 1,25 tỷ VND bắt đầu từ ngày 1 tháng 3 năm 2015.
- (vii) Khoản vay 8 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 2014 sẽ được hoàn trả trong 8 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau sáu tháng với số tiền 33,3 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 7 năm 2015 và đợt trả cuối cùng 32,6 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 26 tháng 7 năm 2019.

Khoản vay 9 được sử dụng cho mục đích tài trợ vốn lưu động và sẽ được hoàn trả trong 9 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau sáu tháng với số tiền 10 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 5 năm 2015 và đợt trả cuối cùng 10 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 26 tháng 5 năm 2019.

Các khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản có liên quan của Dự án Pegasus Plaza tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai đã được ghi nhận trong hàng tồn kho, tài sản cố định vô hình, tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư, xây dựng cơ bản dở dang và phải thu khách hàng. Chi tiết của các tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở 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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

- (viii) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ cho Dự án Pegagus Plaza 2 và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của 800 m² đất được ghi nhận trong xây dựng cơ bản dở dang, tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 17,9 tỷ VND (31/12/2013: Không). Chi tiết của tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được hoàn trả trong 9 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, với số tiền 1,29 tỷ VND bắt đầu từ ngày 16 tháng 6 năm 2015 và đợt trả cuối cùng 1,29 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 16 tháng 6 năm 2019.
- (ix) Khoản vay này được sử dụng cho mục đích tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản có liên quan của Trường Tiểu học - THCS Lê Quý Đôn tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và Trường Tiểu học - THCS - THPT Trịnh Hoài Đức tại Phường Quảng Tiến, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai, các đơn vị con trực thuộc, và 25 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát được nắm giữ bởi Công ty và các bên liên quan. Chi tiết của tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được hoàn trả trong 17 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng với số tiền 7,5 tỷ VND bắt đầu từ ngày 30 tháng 6 năm 2015 và đợt trả cuối cùng 2,5 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- (x) 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 một cổ đông 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, được ghi nhận trong xây dựng cơ bản dở dang. 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 2014 được hoàn trả trong 5 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, với số tiền 10,4 tỷ VND bắt đầu từ ngày 25 tháng 7 năm 2016.
- (xi) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng phương tiện vận chuyển bao gồm trong tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 tương đương 941 triệu VND. Chi tiết của tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được hoàn trả trong 8 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 3 tháng, với số tiền 87,5 triệu VND bắt đầu từ ngày 25 tháng 3 năm 2016.
- (xii) Khoản vay này được sử dụng cho mục đích vốn lưu động và được đảm bảo bằng nhà cửa và quyền sử dụng đất có liên quan của Trường THCS - THPT Tân Phú tại Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết của tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được hoàn trả trong 4 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 3 tháng, với số tiền 250 triệu VND bắt đầu từ ngày 29 tháng 12 năm 2015, 4 đợt tiếp theo bằng nhau mỗi đợt cách nhau 3 tháng, với số tiền 1 tỷ VND bắt đầu từ ngày 29 tháng 12 năm 2015, 4 đợt tiếp theo bằng nhau mỗi đợt cách nhau 3 tháng, với số tiền 1,5 tỷ VND bắt đầu từ ngày 29 tháng 12 năm 2016, 4 đợt tiếp theo bằng nhau mỗi đợt cách nhau 3 tháng, với số tiền 2 tỷ VND bắt đầu từ ngày 29 tháng 12 năm 2017, 4 đợt tiếp theo bằng nhau mỗi đợt cách nhau 3 tháng, với số tiền 2,75 tỷ VND bắt đầu từ ngày 29 tháng 12 năm 2018, và 20 đợt tiếp theo bằng nhau mỗi đợt cách nhau 3 tháng, với số tiền 3 tỷ VND bắt đầu từ ngày 29 tháng 12 năm 2019.

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(b) 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 2014

	Tổng khoản thanh toán VND	Tiền lãi VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	11.591.753.622	3.909.810.635	7.681.942.987
Trong vòng hai đến năm năm	33.451.346.572	6.157.954.914	27.293.391.658
	45.043.100.194	10.067.765.549	34.975.334.645

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Bảng tổng hợp tài sản được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Loại tài sản thế chấp	Giá trị ghi sổ VND	Thuyết minh	Thế chấp cho	
			Vay dài hạn (Thuyết minh 24)	Vay ngắn hạn (Thuyết minh 17)
Phải thu khách hàng	26.517.065.641	Thuyết minh 7	Khoản vay 8, 9	
Hàng tồn kho	209.114.076.604	Thuyết minh 8	Khoản vay 3, 8, 9	
Tài sản cố định hữu hình	222.242.020.584	Thuyết minh 9	Khoản vay 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15	Khoản vay 2, 3
Tài sản cố định vô hình	79.411.957.307	Thuyết minh 10	Khoản vay 6, 8, 9, 11, 15	Khoản vay 2, 3
Xây dựng cơ bản dở dang	121.760.000.761	Thuyết minh 11	Khoản vay 10, 13	
Bất động sản đầu tư	185.926.050.321	Thuyết minh 12	Khoản vay 3, 8, 9	
Các khoản đầu tư	156.000.000.000	Thuyết minh 13	Khoản vay 11	Khoản vay 5

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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

25. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	396.741.270.000	7.739.072.000	(68.244.320.800)	(4.670.651.649)	1.285.212.595	23.078.164.334	355.928.746.480
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	285.673.163	285.673.163
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 23)	-	-	-	356.920	892.300	(12.317.372)	(11.068.152)
Phân loại lại	-	-	-	1.286.104.895	(1.286.104.895)	-	-
Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm	-	-	(5.400.000.000)	-	-	-	(5.400.000.000)
Phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ tức	19.834.250.000	-	-	-	-	(19.837.063.500)	(2.813.500)
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	68.244.320.800	-	-	-	68.244.320.800
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	5.400.000.000	-	-	-	5.400.000.000
Khác	-	-	-	3.503.214.697	-	11.789.048	3.515.003.745
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013	416.575.520.000	7.739.072.000	-	119.024.863	-	3.526.245.673	427.959.862.536
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.531.966.386	1.531.966.386
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 23)	-	-	-	-	-	(1.872.534.356)	(1.872.534.356)
Phân loại lại	-	-	-	(30.379.049)	-	30.379.049	-
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014	416.575.520.000	7.739.072.000	-	88.645.814	-	3.216.056.752	427.619.294.566

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

26. Vốn cổ phần

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

	31/12/2014		31/12/2013	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	41.657.552	416.575.520.000	41.657.552	416.575.520.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	41.657.552	416.575.520.000	41.657.552	416.575.520.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	41.657.552	416.575.520.000	41.657.552	416.575.520.000

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

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

	2014		2013	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	41.657.552	416.575.520.000	33.775.055	328.496.949.200
Cổ phiếu phát hành trong năm			1.983.725	19.834.250.000
Cổ phiếu quỹ mua lại trong năm	-	-	(500.000)	(5.400.000.000)
Bán cổ phiếu quỹ trong năm	-	-	5.898.772	68.244.320.800
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	500.000	5.400.000.000
Số dư cuối năm	41.657.552	416.575.520.000	41.657.552	416.575.520.000

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

27. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(i) Quỹ dự phòng tài chính

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

(ii) Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

28. Lợi ích cổ đông thiểu số

Biến động lợi ích cổ đông thiểu số trong năm như sau:

	2014 VND	2013 VND
Số dư đầu năm	57.021.989.952	39.861.769.561
Lợi nhuận thuần trong năm	3.243.369.467	2.078.667.937
Tăng do thanh lý khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát nhưng vẫn nắm quyền kiểm soát (Thuyết minh 5(b))	90.120.215.037	12.676.175.709
Tăng do hợp nhất kinh doanh của Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ, Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân, Trường THCS – THPT Tân Phú và Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bãi Trường	-	7.636.689.000
Giảm do thanh lý các khoản đầu tư tại Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bãi Trường và Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (Thuyết minh 5(a))	(31.702.936.799)	-
Giảm do thanh lý khoản đầu tư tại Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	-	(3.529.271.764)
Cổ tức	(2.620.919.626)	(2.218.095.225)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 23)	(62.507.631)	-
Khác	93.643.102	516.054.734
Số dư cuối năm	116.092.853.502	57.021.989.952

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

29. Doanh thu

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

Doanh thu thuần bao gồm:

	2014 VND	2013 VND
Tổng doanh thu		
▪ Hợp đồng xây dựng	240.106.484.373	185.152.126.184
▪ Dịch vụ giáo dục	164.667.388.316	129.882.186.114
▪ Bán bất động sản	104.851.970.376	362.910.212.958
▪ Cung cấp dịch vụ	26.253.800.331	31.713.670.013
▪ Doanh thu cho thuê	8.116.977.726	5.747.190.061
▪ Doanh thu bán hàng	2.565.132.323	36.486.056.905
	546.561.753.445	751.891.442.235
 Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(15.365.774.358)	(1.882.564.995)
▪ Chiết khấu thương mại	-	(165.474.158)
	(15.365.774.358)	(2.048.039.153)
 Doanh thu thuần	531.195.979.087	749.843.403.082

30. Giá vốn hàng bán

	2014 VND	2013 VND
Tổng giá vốn hàng bán của		
▪ Hợp đồng xây dựng	207.411.503.618	207.180.558.373
▪ Dịch vụ giáo dục	94.221.991.070	72.721.133.959
▪ Bán bất động sản	69.449.216.307	295.329.297.196
▪ Cung cấp dịch vụ	19.485.897.240	24.361.044.643
▪ Doanh thu cho thuê	2.924.305.976	617.920.744
▪ Doanh thu bán hàng	2.556.474.330	3.938.247.187
	396.049.388.541	604.148.202.102

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 2014
 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

31. Doanh thu hoạt động tài chính

	2014 VND	2013 VND
Lãi tiền gửi kỳ hạn và cho vay	4.948.836.460	26.013.802.740
Lãi từ thanh lý công ty con nhưng vẫn giữ quyền kiểm soát (Thuyết minh 5(b))	41.129.784.963	3.250.000.000
Lãi từ thanh lý công ty con (Thuyết minh 5(a))	5.295.839.269	9.777.400.317
Lãi từ thanh lý các công ty liên kết	9.522.726.451	-
Lãi từ hoạt động tài chính	22.049.542.000	-
Cổ tức	121.174.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	93.043.296	1.650.370.147
	83.160.946.439	40.691.573.204

32. Chi phí tài chính

	2014 VND	2013 VND
Chi phí lãi vay	110.649.584.638	82.256.417.291
Lỗ từ thanh lý các công ty con (Thuyết minh 5(a))	27.301.018.481	-
Chi phí tài chính khác	6.627.098.593	1.102.429.836
	144.577.701.712	83.358.847.127

33. Thu nhập khác

	2014 VND	2013 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	17.382.672.765	8.581.332.200
Tiền bồi thường nhận được từ các đơn vị khác	145.000.000	2.352.000.000
Thu nhập khác	7.500.699.740	2.842.664.735
	25.028.372.505	13.775.996.935

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

34. Chi phí khác

	2014 VND	2013 VND
Giá trị ghi sổ của tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư đã thanh lý	5.590.916.751	11.928.848.736
Giá trị ghi sổ của tài sản cố định hữu hình đã xóa sổ	-	72.820.905
Thuế thu nhập cá nhân của Hội đồng Quản trị	1.053.425.030	-
Các khoản phạt hợp đồng	2.518.365.536	-
Các khoản phạt về thuế	1.755.761.971	4.352.003.524
Chi phí khác	8.644.354.758	8.973.087.720
	19.562.824.046	25.326.760.885

35. Chi phí thuế thu nhập

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

	2014 VND	2013 VND
Chi phí thuế thu nhập hiện hành		
Năm hiện hành	4.492.506.036	21.978.589.037
Dự phòng thiếu trong những năm trước	1.328.619.523	-
	5.821.125.559	21.978.589.037
Chi phí/(lợi ích) thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	3.075.588.840	(6.724.552.686)
	8.896.714.399	15.254.036.351

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2014 VND	2013 VND
Lợi nhuận trước thuế	13.672.050.252	17.618.377.451
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	3.007.851.055	4.404.594.362
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác áp dụng cho các công ty con	(4.256.456.939)	(5.537.074.243)
Ảnh hưởng của thay đổi trong thuế suất	-	686.805.955
Chi phí không được khấu trừ thuế	6.678.229.094	2.231.149.554
Thu nhập không bị tính thuế	(26.658.280)	(21.617.244)
Ưu đãi thuế	(863.749.891)	(1.092.012.802)
Lỗi tính thuế được sử dụng	(1.786.719.333)	(34.960.741)
Dự phòng thiếu trong những năm trước	1.328.619.523	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	4.815.599.170	14.617.151.510
	8.896.714.399	15.254.036.351

(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:

	31/12/2014		31/12/2013	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND
Lỗi tính thuế	278.981.860.130	61.376.009.229	263.545.516.979	65.886.379.245

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗi được khấu trừ VND
2015	Chưa quyết toán	105.858.816
2016	Chưa quyết toán	164.228.090.781
2017	Chưa quyết toán	20.610.117.404
2018	Chưa quyết toán	72.148.705.993
2019	Chưa quyết toán	21.889.087.136
		278.981.860.130

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

(b) Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con ngoại trừ các Trường học có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 22% lợi nhuận chịu thuế.

Ngày 19 tháng 6 năm 2013, Quốc Hội đã thông qua Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp. Theo đó, mức thuế suất thuế thu nhập cao nhất được giảm từ 25% xuống 22% cho năm 2014 và 2015, và giảm tiếp xuống 20% từ năm 2016.

Các công ty con của Công ty được hưởng ưu đãi thuế khác nhau cho phép một số công ty con được miễn giảm thuế nhiều hơn.

Các Trường học

Theo các điều khoản của Nghị định 69/2008/ND-CP, tất cả Trường học có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 10% trên lợi nhuận tính thuế cho năm hoạt động. Luật thuế thu nhập doanh nghiệp cũng quy định rằng nếu Trường học không phát sinh lợi nhuận chịu thuế trong ba năm liên tiếp từ năm đầu tiên Trường học có doanh thu, thì thời gian miễn thuế trên sẽ được tính bắt đầu từ năm thứ tư dù có lợi nhuận chịu thuế hay không. Tất cả các miễn giảm thuế trên sẽ không áp dụng với các khoản thu nhập khác, các khoản thu nhập khác này sẽ chịu thuế suất 22%.

Trường Tiểu học – THCS – THPT Trịnh Hoài Đức

Các quy định hiện hành về thuế cho phép Trường được miễn thuế thu nhập trong bốn năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2007 đến năm 2010) và giảm 50% thuế thu nhập trong năm năm tiếp theo.

Trường Tiểu học – THCS – THPT Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai

Các quy định hiện hành về thuế cho phép Trường được miễn thuế thu nhập trong bốn năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2011 đến năm 2014) và giảm 50% thuế thu nhập trong năm năm tiếp theo.

Trường Mầm Non Tư Thục Châu Á Thái Bình Dương

Các quy định hiện hành về thuế cho phép Trường được miễn thuế thu nhập trong bốn năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2011 đến năm 2014) và giảm 50% thuế thu nhập trong năm năm tiếp theo.

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Trường Mầm Non Quốc Tế Bambi

Các quy định hiện hành về thuế cho phép Trường được miễn thuế thu nhập trong bốn năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2011 đến năm 2014) và giảm 50% thuế thu nhập trong năm tiếp theo.

Trường THCS – THPT Tân Phú

Các quy định hiện hành về thuế cho phép Trường được miễn thuế thu nhập trong bốn năm kể từ năm đầu tiên có lợi nhuận chịu thuế (từ năm 2008 đến năm 2011) và giảm 50% thuế thu nhập trong năm tiếp theo.

Trường Tiểu học - THCS Lê Quý Đôn

Trường có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 10% trên lợi nhuận tính thuế.

Trường THPT Lê Quý Đôn

Trường có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 10% trên lợi nhuận tính thuế.

36. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 được dựa trên số lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty bằng số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong kỳ, được tính như sau:

(i) Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2014	2013
	VND	VND
Lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông	1.531.966.386	285.673.163

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu kỳ	41.657.552	33.775.055
Ảnh hưởng của số cổ phiếu quỹ bán ra vào ngày 29 tháng 1 năm 2013	-	1.943.966
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu thưởng phát hành ngày 22 tháng 4 năm 2013	-	1.983.725
Ảnh hưởng của số cổ phiếu quỹ bán ra vào ngày 31 tháng 12 năm 2013	-	3.954.806
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho năm kết thúc	41.657.552	37.564.455

Tập đoàn không có công cụ tài chính nào làm suy giảm cổ phiếu phổ thông tiềm tàng.

37. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

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

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

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

(b) Rủi ro tín dụng

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

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng

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

	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	(ii)	37.816.175.039	34.718.940.321
Tiền gửi ngắn hạn	(ii)	9.000.000.000	1.766.229.222
Phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	351.687.722.601	339.692.169.062
Các khoản vay ngắn hạn phải thu	(iv)	30.165.000.000	15.570.000.000
		428.668.897.640	391.747.338.605

(ii) Tiền và các khoản tương đương tiền và tiền gửi ngắn hạn

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

(iii) Phải thu khách hàng và phải thu khác

Rủi ro tín dụng của Tập đoàn chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi đặc điểm của từng khách hàng. Đối phó với những rủi ro này, Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đã thiết lập một chính sách tín dụng mà theo đó mỗi khách hàng mới sẽ được đánh giá riêng biệt về độ tin cậy của khả năng trả nợ trước khi Tập đoàn đưa ra các điều khoản và điều kiện giao hàng và thanh toán chuẩn cho khách hàng đó. Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, hàng hóa bất động sản chỉ được bàn giao khi khách hàng thanh toán từ 90% đến 95% giá trị hợp đồng, phần còn lại được yêu cầu thanh toán trước khi bàn giao giấy tờ chứng nhận sở hữu.

Các khoản phải thu khách hàng gồm học phí thu từ học sinh các cấp lớp. Rủi ro tín dụng của Tập đoàn gần như không có do học sinh được yêu cầu đóng học phí trước mỗi học kỳ. Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo nào đối với các khoản phải thu và phải thu khác. Hội đồng quản trị quản lý các cấp độ nợ để xác định và theo dõi các khoản nợ còn tồn đọng một cách liên tục.

Dựa trên tỷ lệ thực tế nợ không thu được của các kỳ trước, Tập đoàn tin rằng, ngoài số tiền trình bày ở trên bảng cân đối kế toán, không có khoản dự phòng phải thu nợ khó đòi nào cần được lập cho các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Không có khoản phải thu nào đã quá hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và năm 2013.

Không có biến động dự phòng các khoản phải thu khó đòi trong năm.

(iv) Các khoản vay phải thu

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

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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(c) Rủi ro thanh khoản

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền chưa chiết khấu VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND	Hơn 5 năm VND
Vay ngắn hạn	128.672.717.502	132.845.077.115	132.845.077.115	-	-	-
Phải trả người bán	93.550.656.655	93.550.656.655	93.550.656.655	-	-	-
Phải trả người lao động	2.606.355.830	2.606.355.830	2.606.355.830	-	-	-
Chi phí phải trả	34.258.619.756	34.258.619.756	34.258.619.756	-	-	-
Phải trả khác	48.752.668.069	48.752.668.069	48.752.668.069	-	-	-
Vay dài hạn	810.912.782.449	1.109.509.648.169	262.292.575.103	190.608.173.754	494.685.513.201	161.923.386.111
Thuê tài chính	34.975.334.645	45.043.100.194	11.591.753.622	10.156.044.940	23.295.301.632	-
	1.153.729.134.906	1.466.566.125.788	585.897.706.150	200.764.218.694	517.980.814.833	161.923.386.111

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 2014 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền chưa chiết khấu VND	Trong vòng 1 năm VND	1 – 2 năm VND	2 – 5 năm VND	Hơn 5 năm VND
Vay ngắn hạn	279.873.852.295	287.517.063.474	287.517.063.474	-	-	-
Phải trả người bán	98.833.646.107	98.833.646.107	98.833.646.107	-	-	-
Phải trả người lao động	6.943.568.764	6.943.568.764	6.943.568.764	-	-	-
Chi phí phải trả	195.621.892.394	195.621.892.394	195.621.892.394	-	-	-
Phải trả khác	17.618.850.937	17.618.850.937	17.618.850.937	-	-	-
Vay dài hạn	629.889.304.514	896.868.037.632	178.278.611.198	176.759.654.597	420.221.978.682	121.607.793.155
Trái phiếu ngắn hạn	225.000.000.000	259.183.333.333	259.183.333.333	-	-	-
Thuê tài chính	23.880.260.581	34.669.176.559	8.742.894.960	22.649.214.342	3.277.067.257	-
	1.477.661.375.592	1.797.255.569.200	1.052.739.861.167	199.408.868.939	423.499.045.939	121.607.793.155

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(d) Rủi ro thị trường

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

(i) Rủi ro tỷ giá hối đoái

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, hầu hết các giao dịch, tài sản tiền tệ và nợ phải trả tiền tệ của Công ty được thực hiện bằng VND. Rủi ro tỷ giá hối đoái của Công ty là không đáng kể.

(ii) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 534 tỷ VND nợ dài hạn nhận được và đã phát hành của Tập đoàn chịu lãi suất thả nổi. Tập đoàn không có chính sách gì để giảm nhẹ tính bất ổn tiềm tàng của lãi suất.

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
Tài sản tài chính	9.000.000.000	11.766.229.222
Nợ phải trả tài chính	(389.079.922.878)	(454.316.050.159)
	(380.079.922.878)	(442.549.820.937)
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Tài sản tài chính	67.981.175.039	40.288.940.321
Nợ phải trả tài chính	(550.505.577.073)	(704.327.367.231)
	(482.524.402.034)	(664.038.426.910)

Mỗi thay đổi 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng hoặc giảm 3,7 tỷ VND lợi nhuận thuần của Tập đoàn (2013: 5 tỷ VND).

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

(e) Giá trị hợp lý

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

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

	31/12/2014		31/12/2013	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị hợp lý VND
Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:				
▪ Tiền và các khoản tương đương tiền	38.037.934.670	38.037.934.670	35.986.403.183	35.986.403.183
▪ Phải thu khách hàng và phải thu khác	351.687.722.601	351.687.722.601	339.692.169.062	339.692.169.062
▪ Tiền gửi ngắn hạn	9.000.000.000	9.000.000.000	1.766.229.222	1.766.229.222
▪ Cho vay ngắn hạn	30.165.000.000	30.165.000.000	15.570.000.000	15.570.000.000
Được phân loại là tài sản tài chính sẵn sàng để bán:				
▪ Các khoản đầu tư dài hạn khác	123.445.045.451	(*)	58.877.993.000	(*)
Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:				
▪ Phải trả người bán và phải trả khác	(93.550.656.655)	(93.550.656.655)	(322.162.879.148)	(322.162.879.148)
▪ Vay ngắn hạn	(128.672.717.502)	(128.672.717.502)	(279.873.852.295)	(279.873.852.295)
▪ Vay dài hạn	(810.912.782.449)	(*)	(629.889.304.514)	(*)
▪ Trái phiếu dài hạn	-	-	(225.000.000.000)	(*)
▪ Thuê tài chính	(34.975.334.645)	(*)	(23.880.260.581)	(*)

(ii) Cơ sở xác định giá trị hợp lý

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

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

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

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

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 2014
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

38. 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, Tập đoàn có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2014 VND	2013 VND
<i>Các cổ đông</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	51.000.000.000	-
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát	112.500.000.000	-
Khoản vay do Công ty cấp	17.500.000.000	-
Lãi nhận được	493.300.001	-
Cổ tức	-	2.218.095.225
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	53.040.000.000	-
<i>Các công ty liên kết</i>		
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân		
Khoản vay do Công ty cấp	1.600.000.000	-
Góp vốn	5.439.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm		
Khoản vay do Công ty cấp	59.662.205.389	-
Lãi nhận được	2.071.046.377	-
<i>Các công ty liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	34.751.425.559	-
Đại học Yersin Đà Lạt		
Thu nhập cổ tức	121.174.000	-
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám Đốc		
Lương và thù lao	8.485.266.420	3.293.982.801
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát	18.750.000.000	8.250.000.000
Thành viên Ban Kiểm sát		
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát	-	5.500.000.000

**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 2014
(tiếp theo)**

Mẫu B 09 – DN/HN

39. Cam kết

(a) Chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Tập đoàn có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	1.887.239.015.689	-
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	282.218.483.587	56.935.942.232
	<u>2.169.457.499.276</u>	<u>56.935.942.232</u>

(b) Hợp đồng thuê

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Trong vòng một năm	3.059.600.000	2.505.866.572
Trong vòng hai đến năm năm	15.795.445.000	12.166.223.355
Sau năm năm	10.550.925.000	13.348.142.500
	<u>29.405.970.000</u>	<u>28.020.232.427</u>

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Người lập:


Trần Thị Ni
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Phú Kiệt
Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc

