

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

Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

Giấy chứng nhận Đăng ký

Kinh doanh số

0302602811

ngày 28 tháng 4 năm 2003

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

Hội đồng Quản trị

Huỳnh Phú Kiệt
Phan Vũ Hùng

Chủ tịch
Phó Chủ tịch thường trực
(đến ngày 5 tháng 2 năm 2016)

Nguyễn Minh Huy
Nguyễn Văn Dũng
Trần Nguyên Huân
Nguyễn Hải Tâm

Phó Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
(đến ngày 25 tháng 5 năm 2015)

Đặng Huỳnh Ước My

Thành viên
(đến ngày 25 tháng 5 năm 2015)

Đoàn Thanh Việt

Thành viên
(từ ngày 25 tháng 5 năm 2015)

Đào Nguyên Tuyết Lan

Thành viên
(từ ngày 25 tháng 5 năm 2015)

Ban Giám đốc

Phạm Điền Trung

Tổng Giám đốc
(từ ngày 19 tháng 8 năm 2015
đến ngày 14 tháng 3 năm 2016)

Huỳnh Phú Kiệt

Tổng Giám đốc
(đến ngày 16 tháng 5 năm 2015)

Tạ Đình Chương

Quyền Tổng Giám đốc
(từ ngày 16 tháng 5 năm 2015
đến ngày 19 tháng 8 năm 2015)

Tạ Đình Chương

Phó Tổng Giám đốc
(đến ngày 16 tháng 5 năm 2015)

Nguyễn Ngọc Mẫn

Phó Tổng Giám đốc
(đến ngày 1 tháng 10 năm 2015)

Võ Thanh Lâm

Phó Tổng Giám đốc
(từ ngày 29 tháng 4 năm 2015
đến ngày 13 tháng 3 năm 2016)

Võ Thanh Lâm

Phó Tổng Giám đốc thường trực
(từ ngày 14 tháng 3 năm 2016)

Lê Thị Mỹ Hằng

Phó Tổng Giám đốc
(từ ngày 29 tháng 4 năm 2015
đến ngày 15 tháng 9 năm 2015)

Nguyễn Thanh Diệp

Giám đốc Tài chính
(từ ngày 7 tháng 5 năm 2015
đến ngày 1 tháng 11 năm 2015)

Võ Quốc Khánh

Phó Tổng Giám đốc
(đến ngày 29 tháng 4 năm 2015)

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

Ban Kiểm soát	Võ Thanh Phong	Trưởng ban (từ ngày 10 tháng 1 năm 2015)
	Đoàn Thanh Việt	Trưởng ban (đến ngày 9 tháng 1 năm 2015)
	Đoàn Thanh Việt	Thành viên (từ ngày 10 tháng 1 năm 2015)
	Võ Thanh Phong	Thành viên (đến ngày 9 tháng 1 năm 2015)
	Phạm Trung Kiên	Thành viên (đến ngày 25 tháng 5 năm 2015)
	Lâm Minh Châu	Thành viên (từ ngày 25 tháng 5 năm 2015)
	Lê Quốc Nam	Thành viên (từ ngày 25 tháng 5 năm 2015)

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

Công ty kiểm toán Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 6 đến trang 59 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

Thành phố Biên Hòa, ngày 30 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 30 tháng 3 năm 2016, được trình bày từ trang 6 đến trang 59.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 15-01-357



Chang Hung Chun

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0863-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thanh Nghị

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		781.429.156.157	770.666.161.952
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	4.338.399.313	18.332.966.132
Tiền	111		4.338.399.313	3.632.966.132
Các khoản tương đương tiền	112		-	14.700.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6(a)	21.760.000.000	9.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		21.760.000.000	9.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		368.936.983.099	359.317.955.851
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	228.991.920.846	217.896.766.301
Trả trước cho người bán	132		1.414.530.176	53.007.389.989
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	82.955.000.000	30.165.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9(a)	59.329.069.069	58.517.852.454
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.753.536.992)	(269.052.893)
Hàng tồn kho	140	10	373.351.646.459	376.881.537.730
Hàng tồn kho	141		395.227.883.017	376.881.537.730
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(21.876.236.558)	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		13.042.127.286	7.133.702.239
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		500.144.419	594.469.418
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		12.531.443.349	6.528.693.303
Thuế phải thu Nhà nước	153	19(b)	10.539.518	10.539.518
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		843.863.686.760	732.179.852.925
Các khoản phải thu dài hạn	210		58.091.989.446	17.797.445.096
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	-	10.125.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	9(b)	58.091.989.446	7.672.445.096

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Tài sản cố định	220		175.622.991.183	138.082.158.337
Tài sản cố định hữu hình	221	11	112.842.090.884	116.453.601.960
<i>Nguyên giá</i>	222		121.064.747.449	123.314.807.520
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(8.222.656.565)	(6.861.205.560)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	12	41.152.343.922	-
<i>Nguyên giá</i>	225		44.392.985.966	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(3.240.642.044)	-
Tài sản cố định vô hình	227	13	21.628.556.377	21.628.556.377
<i>Nguyên giá</i>	228		21.673.181.737	21.673.181.737
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(44.625.360)	(44.625.360)
Bất động sản đầu tư	230	14	218.817.704.120	207.279.813.624
<i>Nguyên giá</i>	231		228.586.520.870	210.942.781.049
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(9.768.816.750)	(3.662.967.425)
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.862.940.498
Xây dựng cơ bản dở dang	242	15	-	1.862.940.498
Đầu tư tài chính dài hạn	250		388.451.076.735	351.299.377.225
Đầu tư vào các công ty con	251	6(b)	154.725.000.000	269.725.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	252	6(b)	134.223.740.735	45.710.177.225
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	6(b)	96.502.336.000	35.864.200.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6(a)	3.000.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	260		2.879.925.276	15.858.118.145
Chi phí trả trước dài hạn	261	16	2.879.925.276	15.858.118.145
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.625.292.842.917	1.502.846.014.877

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.141.121.843.181	1.027.497.505.888
Nợ ngắn hạn	310		547.934.607.779	371.268.026.104
Phải trả người bán	311	17	114.562.830.188	11.149.734.427
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18(a)	73.299.503.268	113.474.292.214
Thuế phải nộp Nhà nước	313	19(a)	3.082.778.278	9.688.491.777
Phải trả người lao động	314		941.132.758	581.195.399
Chi phí phải trả	315	20	24.631.383.778	23.033.102.699
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	317		248.519.225	1.040.618.888
Phải trả ngắn hạn khác	319	21(a)	33.244.601.089	23.626.220.942
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22(a)	306.635.671.625	196.338.351.786
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	23	(8.711.812.430)	(7.663.982.028)
Nợ dài hạn	330		593.187.235.402	656.229.479.784
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	18(b)	145.119.694.289	5.000.000.000
Phải trả dài hạn khác	337	21(b)	4.135.444.393	20.994.607.985
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22(b)	443.932.096.720	630.234.871.799
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		484.170.999.736	475.348.508.989
Vốn chủ sở hữu	410	24	484.170.999.736	475.348.508.989
Vốn cổ phần	411	25	416.581.050.000	416.575.520.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		7.739.072.000	7.739.072.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		59.850.877.736	51.033.916.989
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ trước	421a		50.616.163.585	45.688.206.092
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		9.234.714.151	5.345.710.897
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.625.292.842.917	1.502.846.014.877

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

Người lập:



Trần Thị Kim Nguyễn
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Trần Thị Ni
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mẫu B 02 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	280.400.086.838	160.382.608.831
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	27	61.946.949.935	28.499.396.054
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	27	218.453.136.903	131.883.212.777
Giá vốn hàng bán	11	28	244.179.208.319	105.370.015.608
Lỗ/(lợi nhuận) gộp (20 = 10 - 11)	20		(25.726.071.416)	26.513.197.169
Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	216.328.752.842	122.795.157.787
Chi phí tài chính	22	30	154.915.612.385	137.815.062.952
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		81.365.896.391	88.749.744.239
Chi phí bán hàng	25		3.497.506.699	1.985.423.216
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	20.232.232.640	9.001.687.971
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		11.957.329.702	506.180.817
Thu nhập khác	31	32	7.765.207.583	17.643.305.046
Chi phí khác	32	33	10.487.823.134	9.788.823.182
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(2.722.615.551)	7.854.481.864
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.234.714.151	8.360.662.681
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34	-	3.014.951.784
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	34	-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		9.234.714.151	5.345.710.897

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

Người lập:


Trần Thị Kim Nguyên
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:


Trần Thị Ni
Kế toán trưởng


Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		9.234.714.151	8.360.662.681
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		13.080.583.217	5.011.252.207
Các khoản dự phòng	03		26.257.273.550	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		(242.402.554)	(11.814.029.637)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư góp vốn	05		(131.185.680.510)	(18.585.467.589)
Cổ tức	05		(23.011.065.015)	(32.019.231.692)
Thu nhập lãi cho vay	05		(2.438.615.057)	(5.234.653.090)
Chi phí lãi vay	06		81.365.896.391	88.749.744.239
Lỗ/(lãi) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(26.939.295.827)	34.468.277.119
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn khác	09		73.555.470.284	4.517.484.108
Biến động hàng tồn kho	10		(24.991.098.640)	9.159.314.849
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		195.471.724.770	(36.567.567.542)
Biến động chi phí trả trước	12		13.072.517.868	6.762.585.369
			230.169.318.455	18.340.093.903
Tiền lãi vay đã trả	13		(86.517.635.571)	(97.971.600.230)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.658.528.937)	(14.504.726.448)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	2.616.130.033
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.465.583.806)	(1.774.678.058)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		140.527.570.141	(93.294.780.800)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	2015 VND	2014 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(45.887.238.836)	(9.437.140.137)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22		1.029.411.164	17.128.127.310
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn và các đơn vị khác vay	23		(125.195.000.000)	(176.227.205.389)
Tiền thu hồi từ tiền gửi có kỳ hạn và các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	24		43.820.000.000	143.895.551.006
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(202.405.230.200)	(16.271.972.389)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		238.924.500.000	182.990.000.000
Tiền thu lãi và cổ tức	27		17.097.791.152	19.705.215.219
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		(72.615.766.720)	161.782.575.620
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		5.530.000	-
Tiền thu từ đi vay	33		752.048.975.266	704.490.334.783
Tiền trả nợ gốc vay	34		(826.280.041.124)	(771.528.940.197)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(7.605.011.340)	-
Tiền trả cổ tức	36		(30.005.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		(81.860.552.198)	(67.038.605.414)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(13.948.748.777)	1.449.189.406
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		13.237.754.265	11.788.564.859
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	5	(710.994.512)	13.237.754.265

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ

	2015 VND	2014 VND
Vốn góp vào công ty con bằng giá trị của xây dựng cơ bản dở dang	-	5.931.914.000
Chuyển khoản trả trước cho người bán sang đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	10.000.000.000	15.000.000.000
Mua khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác nhưng chưa thanh toán	20.847.788.800	-
Cần trừ khoản người mua trả tiền trước với khoản thu hồi cho vay	12.825.000.000	-
Cần trừ khoản người mua trả tiền trước với phải thu về cho vay	-	5.000.000.000
Phân loại lại từ các khoản cho vay phải thu sang đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	-	1.635.822.222
Chuyển từ khoản phải thu khác sang khoản vay phải thu	-	9.610.000.000
Chuyển từ lãi phải thu sang khoản vay phải thu	-	1.751.438.617
Chuyển khoản phải thu về cho vay sang đầu tư vào công ty liên kết	-	15.228.500.000
Chuyển khoản lãi phải thu sang đầu tư vào công ty liên kết	-	1.226.750.388
Thanh lý các khoản đầu tư vốn nhưng chưa thu hồi	91.362.500.000	59.202.400.000
Cần trừ khoản vay phải trả với cổ tức phải thu	4.325.780.000	7.988.636.209
Cần trừ khoản phải trả khác với cổ tức phải thu	-	4.000.000.000
Chuyển khoản phải trả người bán sang vay dài hạn	-	5.000.000.000
Chuyển khoản vay ngắn hạn sang phải trả khác	-	291.363.791
Chuyển khoản phải trả người bán sang vay ngắn hạn	14.528.000.000	-
Chuyển lãi phải trả sang vay ngắn hạn	-	3.017.637.132
Chuyển lãi phải trả sang phải trả khác	-	39.226.736.666
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	8.551.382.482	28.222.766.014

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

Người lập:



Trần Thị Kim Nguyễn
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Trần Thị Ni
Kế toán trưởng

Người duyệt:  
 Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam.

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, quyền sử dụng đất đi thuê, kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu thương mại, cho thuê kho bãi, văn phòng; cung cấp các dịch vụ tài chính; tư vấn, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; nghiên cứu thị trường, thăm dò 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 và thiết kế chuyên ngành.

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 3 công ty con và 4 công ty liên kết (1/1/2015: 3 công ty con và 3 công ty liên kết) được đề cập trong Thuyết minh 6(b).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có 84 nhân viên (1/1/2015: 165 nhân viên).

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

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. Áp dụng Hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp mới ban hành

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp (“Thông tư 200”). Thông tư 200 thay thế cho quy định về Chế độ Kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 (“Quyết định 15”) và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực sau 45 ngày kể từ ngày ký và áp dụng cho kỳ kế toán năm bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư 200 từ ngày 1 tháng 1 năm 2015. Những thay đổi đáng kể đến chính sách kế toán của Công ty và các ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng, nếu có, được trình bày ở thuyết minh sau đây trong báo cáo tài chính riêng:

- Ghi nhận các chênh lệch quy đổi tỷ giá hối đoái (Thuyết minh 4(a)).

Thông tư cũng thay đổi cách trình bày một số khoản mục trong bảng cân đối kế toán riêng và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng. Các số liệu so sánh được phân loại lại cho phù hợp với trình bày của năm hiện tại. Chi tiết của việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày trong Thuyết minh 36 trong báo cáo tài chính riêng này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

4. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng các đơn vị tiền khác VND trong năm được quy đổi sang VND theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá thực tế áp dụng cho các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn góp tại ngày góp vốn.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty nhận tiền từ khách hàng hoặc đối tác.
- Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty dự kiến thanh toán khoản phải trả đó.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí thanh toán ngay bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Các khoản mục tài sản và nợ phải trả có gốc bằng đơn vị tiền tệ khác VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính được xác định như sau:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tài sản (tiền mặt và phải thu): dùng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tiền gửi ngân hàng bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng nơi Công ty gửi tiền hoặc mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là nợ phải trả (phải trả và vay): dùng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác. Các khoản thấu chi ngân hàng phải hoàn trả khi có yêu cầu và là một bộ phận không thể tách rời trong việc quản lý tiền tệ của Công ty được tính trừ vào tiền và các khoản tương đương tiền cho mục đích trình bày báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng.

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư.

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

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

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

(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 của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với dự án bất động sản, giá gốc bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng.

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

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

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

Khấu hao của tài sản thuê tài chính được hạch toán theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản thuê tài chính nhất quán với tài sản cố định hữu hình được nêu trong phần chính sách kế toán 4(f).

(h) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất gồm có:

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

Quyền sử dụng đất 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.

(ii) Phần mềm máy vi tính

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

(i) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

(ii) Khấu hao

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

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

(j) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(k) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 2 đến 3 năm.

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

(m) Dự phòng

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Theo Luật Bảo hiểm xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm xã hội Việt Nam quản lý. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, 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 2015 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) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

(o) Quỹ vốn chủ sở hữu và quỹ dự trữ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

(p) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

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

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

(q) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Bán bất động sản

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

(ii) Hợp đồng xây dựng

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

(iii) Doanh thu cho thuê

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

(iv) Cung cấp dịch vụ

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

(v) Thu nhập từ tiền lãi

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

(vi) Thu nhập từ cổ tức

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

(r) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(s) Chi phí vay

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

(t) Các bên liên quan

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Tiền mặt	161.162.739	47.537.351
Tiền gửi ngân hàng	4.177.236.574	3.585.428.781
Các khoản tương đương tiền	-	14.700.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.338.399.313	18.332.966.132
Thấu chi ngân hàng (Thuyết minh 22(a)(iv)) (*)	(5.049.393.825)	(5.095.211.867)
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	(710.994.512)	13.237.754.265

- (*) Khoản thấu chi ngân hàng được đảm bảo lần lượt bằng các khoản tiền gửi ngắn hạn và dài hạn tương đương là 6 tỷ VND và 3 tỷ VND (Thuyết minh 6(a)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

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

6. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2015		1/1/2015	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn				
▪ tiền gửi có kỳ hạn	21.760.000.000	21.760.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ tiền gửi có kỳ hạn	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị ghi sổ là 24.76 tỷ VND (1/1/2015: 6 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản thấu chi và khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(a)(iii) và Thuyết minh 22(a)(iv)).

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2015 VND	2014 VND	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	9.000.000.000	1.766.229.222	-	-
Tăng trong năm	28.480.000.000	13.150.000.000	3.000.000.000	-
Thu trong năm	(15.720.000.000)	(5.916.229.222)	-	-
Số dư cuối năm	21.760.000.000	9.000.000.000	3.000.000.000	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

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

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Địa chỉ (**)	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Các công ty con							
• Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	Thành phố Biên Hòa	-	92,50%	92,50%	1.850.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	117.875.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH Một Thành viên Thịnh Thiên Mã (a)	Thành phố Biên Hòa	-	100,00%	100,00%	35.000.000.000	-	(*)
					154.725.000.000	-	
▪ Các công ty liên kết							
• Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Tỉnh Kiên Giang	239.874	39,60%	39,60%	2.398.740.736	-	(*)
• Công ty Cổ phần Toàn Việt (b)	Thành phố Hồ Chí Minh	1.900.000	40,04%	40,04%	47.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát (c)	Thành phố Biên Hòa	5.000.000	20,00%	20,00%	50.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm (d)	Tỉnh Kiên Giang	3.482.500	49,75%	49,75%	34.824.999.999	-	(*)
					134.223.740.735	-	
▪ Khác							
• Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc (e)	Thành phố Hồ Chí Minh	-	9,20%	9,20%	54.492.336.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa	10.000	0,40%	0,40%	230.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát (f)	Thành phố Hồ Chí Minh	3.900.000	11,14%	11,14%	39.780.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	Tỉnh Kiên Giang	-	2,00%	2,00%	2.000.000.000	-	(*)
					96.502.336.000	-	
					385.451.076.735	-	

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

Ngày 1 tháng 1 năm 2015	Địa chỉ (**)	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Các công ty con							
• Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	Thành phố Biên Hòa	-	92,50%	92,50%	1.850.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	-	100,00%	100,00%	117.875.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát (c)	Thành phố Biên Hòa	15.000.000	60,00%	60,00%	150.000.000.000	-	(*)
					269.725.000.000	-	
▪ Các công ty liên kết							
• Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Tỉnh Kiên Giang	239.874	39,60%	39,60%	2.398.740.736	-	(*)
• Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm (d)	Tỉnh Kiên Giang	2.200.000	31,43%	31,43%	21.999.999.999	-	(*)
• Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (g)	Tỉnh Kiên Giang	2.083.000	20,83%	20,83%	21.311.436.490	-	(*)
					45.710.177.225	-	
▪ Khác							
• Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt (h)	Thành phố Hồ Chí Minh	2.175.000	5,48%	5,48%	33.634.200.000	-	(*)
• Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	Tỉnh Kiên Giang	-	2,00%	2,00%	2.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa	10.000	0,40%	0,40%	230.000.000	-	(*)
					35.864.200.000	-	
					351.299.377.225	-	

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

- (a) Ngày 15 tháng 6 năm 2015, Công ty đã mua lại từ một cá nhân liên quan khoản đầu tư vào 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.
- (b) Trong năm, Công ty đã mua 40% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Toàn Việt từ Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát. Sau đó, Công ty đã thanh lý khoản đầu tư cho Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã, một bên liên quan, và ghi nhận khoản lãi 28 tỷ VND. Tiếp theo đó, Công ty đã mua lại khoản đầu tư này từ Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã với giá 47 tỷ VND.
- (c) Trong năm, Công ty đã thanh lý 40% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, một cổ đông. Do đó, Công ty chỉ còn nắm giữ 20% tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát và ghi nhận khoản đầu tư này là đầu tư vào công ty liên kết trong bảng cân đối kế toán riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.
- (d) Trong năm, Công ty đã mua 8,57% và 9,75% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm từ các cá nhân liên quan. Do đó, Công ty đã tăng tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ kiểm soát trong công ty liên kết này từ 31,43% lên 49,75%.
- (e) Trong năm, Công ty đã mua 9,2% khoản đầu tư trong Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một bên liên quan.
- (f) Trong năm, Công ty đã mua 11,14% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một bên liên quan.
- (g) Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công và một cá nhân, hai bên đều là các cổ đông.
- (h) Trong năm, Công ty đã mua thêm lần lượt là 2,22% và 4% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt từ Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm, một công ty liên kết và Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát, một công ty con. Sau đó, Công ty đã thanh lý toàn bộ các khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt sang một cá nhân liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản đầu tư góp vốn với giá trị ghi sổ là 89.8 tỷ VND (1/1/2015: 150 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

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

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	351.299.377.225	519.611.350.637
Tăng trong năm	223.253.019.000	16.271.972.389
Chuyển khoản trả trước cho người bán sang đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	10.000.000.000	15.000.000.000
Thanh lý	(199.101.319.490)	(223.606.932.411)
Chuyển khoản phải thu về cho vay sang đầu tư vào công ty liên kết	-	15.228.500.000
Chuyển khoản lãi phải thu sang đầu tư vào công ty liên kết	-	1.226.750.388
Phân loại lại từ xây dựng cơ bản dở dang	-	5.931.914.000
Phân loại lại từ khoản phải thu về cho vay sang đầu tư vốn góp vào các đơn vị khác	-	1.635.822.222
Số dư cuối năm	385.451.076.735	351.299.377.225

Lãi/(lỗ) từ thanh lý các khoản đầu tư, được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính và chi phí tài chính trong năm như sau:

	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt VND	Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân VND	Công ty Cổ phần Toàn Việt VND	Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát VND	Tổng VND
Thu từ thanh lý	4.125.000.000	29.162.000.000	42.000.000.000	255.000.000.000	330.287.000.000
Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư	63.789.883.000	21.311.436.490	14.000.000.000	100.000.000.000	199.101.319.490
Lãi/(lỗ) từ thanh lý (Thuyết minh 29 và 30)	(59.664.883.000)	7.850.563.510	28.000.000.000	155.000.000.000	131.185.680.510

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

7. Phải thu của khách hàng – ngắn hạn và dài hạn

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

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Ông Nguyễn Văn Dũng	33.692.000.000	65.270.000.000
Ông Phạm Cao Trùng Dương	20.125.000.000	20.125.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	72.500.000.000	45.000.000.000
Khác	102.674.920.846	97.626.766.301
	228.991.920.846	228.021.766.301

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

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Ngắn hạn	228.991.920.846	217.896.766.301
Dài hạn	-	10.125.000.000
	228.991.920.846	228.021.766.301

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

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

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Các công ty con		
Công ty TNHH Một Thành viên Thịnh Thiên Mã	2.078.741.909	3.545.441.084
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	36.455.420	-
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	-	45.537.793
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	72.500.000.000	45.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên	16.800.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Dũng	33.692.000.000	65.270.000.000
Ông Phạm Cao Trùng Dương	20.125.000.000	20.125.000.000
Thành viên chủ chốt khác	795.000.000	7.512.500.000
Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây dựng Đồng Nai	2.786.768	1.145.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Việt	-	465.138.357
Các bên liên quan khác	1,330,908,151	-

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 một phần khoản phải thu thương mại được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(b)).

8. Phải thu về cho vay

Phải thu về cho vay ngắn hạn bao gồm:

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
▪ Cho các bên liên quan vay		
- Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm	25.855.000.000	17.340.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	-	12.825.000.000
- Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát	7.100.000.000	-
▪ Cho vay khác		
- Một cá nhân	50.000.000.000	-
	82.955.000.000	30.165.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

Các khoản cho vay này không được đảm bảo và hưởng lãi suất năm dao động từ 9% đến 14,0% (Năm kết thúc 31/12/2014: 12,0% - 14,0%).

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

	Ngắn hạn	
	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	30.165.000.000	15.570.000.000
Các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	93.715.000.000	163.077.205.389
Thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	(28.100.000.000)	(137.979.321.784)
Chuyển từ khoản phải thu khác sang phải thu về cho vay	-	9.610.000.000
Chuyển từ lãi phải thu sang phải thu về cho vay	-	1.751.438.617
Chuyển từ khoản cho vay phải thu sang đầu tư vào công ty liên kết	-	(15.228.500.000)
Phân loại lại từ khoản phải thu về cho vay sang đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	-	(1.635.822.222)
Cần trừ khoản khách hàng ứng tiền trước với phải thu về cho vay	(12.825.000.000)	(5.000.000.000)
Số dư cuối năm	82.955.000.000	30.165.000.000

9. Phải thu khác

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

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Tiền tạm ứng cho nhân viên (i)	47.447.748.794	50.316.306.551
Phải thu khác từ các bên liên quan	-	2.835.476.000
Phải thu từ lãi cho vay	2.673.727.147	2.811.937.004
Cổ tức phải thu	5.616.330.469	1.452.011.692
Khác	3.591.262.659	1.102.121.207
	59.329.069.069	58.517.852.454

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

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

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Ký quỹ cho nhà thầu chính (i)	53.530.216.667	-
Ký quỹ cho thuê tài chính	3.785.473.550	3.785.473.550
Khác	776.299.229	3.886.971.546
	58.091.989.446	7.672.445.096

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

10. Hàng tồn kho

	31/12/2015		1/1/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ và dụng cụ	9.372.416	-	9.372.416	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	209.447.926.306	-	135.798.056.280	-
Thành phẩm (**)	185.770.584.295	(21.876.236.558)	225.877.973.199	-
Hàng hóa	-	-	15.196.135.835	-
	395.227.883.017	(21.876.236.558)	376.881.537.730	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

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

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai (i)	176.346.986.258	116.327.480.444
Dự án Pegasus Plaza 2 (ii)	20.974.095.043	19.470.575.836
Khác	12.126.845.005	-
	209.447.926.306	135.798.056.280

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

(**) Chi tiết các dự án như sau:

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Dự án Pegasus Plaza	46.110.360.863	71.450.765.892
Dự án Pegasus Residence 1	3.745.046.750	7.602.392.040
Dự án Pegasus Residence 2	135.915.176.682	146.824.815.267
	185.770.584.295	225.877.973.199

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào hàng tồn kho với giá trị 8,6 tỷ VND (2014: 28,2 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 376,3 tỷ VND (1/1/2015: 325,5 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(b)).

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	116.182.275.526	876.416.909	4.105.490.916	2.150.624.169	123.314.807.520
Tăng trong năm	-	-	694.378.382	215.211.000	909.589.382
Thanh lý	(503.745.616)	(35.000.000)	(1.702.500.000)	(918.403.837)	(3.159.649.453)
Số dư cuối năm	115.678.529.910	841.416.909	3.097.369.298	1.447.431.332	121.064.747.449
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.129.626.855	496.264.887	2.264.459.549	1.970.854.269	6.861.205.560
Khấu hao trong năm	3.135.885.687	120.183.847	369.952.703	108.069.611	3.734.091.848
Thanh lý	(503.745.616)	(10.111.110)	(940.380.280)	(918.403.837)	(2.372.640.843)
Số dư cuối năm	4.761.766.926	606.337.624	1.694.031.972	1.160.520.043	8.222.656.565
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	114.052.648.671	380.152.022	1.841.031.367	179.769.900	116.453.601.960
Số dư cuối năm	110.916.762.984	235.079.285	1.403.337.326	286.911.289	112.842.090.884

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 có các tài sản với nguyên giá 3,1 tỷ VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2015: 4,5 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 111,4 tỷ VND (1/1/2015: 114,3 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

12. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Tăng trong năm/số dư cuối năm	28.730.994.042	13.075.045.456	2.586.946.468	44.392.985.966
Giá trị hao mòn lũy kế				
Khấu hao trong năm/số dư cuối năm	1.885.965.388	1.086.072.326	268.604.330	3.240.642.044
Giá trị còn lại				
Số dư cuối năm	26.845.028.654	11.988.973.130	2.318.342.138	41.152.343.922

Công ty thuê hệ thống cơ điện (hệ thống M&E) và thang máy theo hai hợp đồng thuê tài chính. Đến cuối giai đoạn thuê của hợp đồng thuê, Công ty có quyền lựa chọn mua lại tài sản theo giá ưu đãi. Các tài sản thuê được dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tiền thuê (Thuyết minh 22(b)(ii)).

13. Tài sản cố định vô hình

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ là 13,7 tỷ VND (1/1/2015: 13,7 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

14. Bất động sản đầu tư

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê (*)	218.817.704.120	207.279.813.624

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

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	210.942.781.049
Chuyển từ hàng tồn kho	15.196.135.835
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 15)	2.447.603.986
Số dư cuối năm	228.586.520.870
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	3.662.967.425
Khấu hao trong năm	6.105.849.325
Số dư cuối năm	9.768.816.750
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	207.279.813.624
Số dư cuối năm	218.817.704.120

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 bất động sản đầu tư với giá trị ghi sổ là 196,5 tỷ VND (1/1/2015: 199,8 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 22(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

15. Xây dựng cơ bản dở dang

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	1.862.940.498	479.416.551
Tăng trong năm	584.663.488	7.823.454.498
Chuyển sang bất động sản đầu tư (Thuyết minh 14)	(2.447.603.986)	-
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(28.600.000)
Chuyển sang đầu tư vốn góp vào công ty con	-	(5.931.914.000)
Thanh lý	-	(479.416.551)
Số dư cuối năm	-	1.862.940.498

16. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu năm	15.858.118.145
Tăng trong năm	3.471.462.774
Phân bổ trong năm	(15.562.560.851)
Thanh lý	(887.094.792)
Số dư cuối năm	2.879.925.276

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

17. Các khoản phải trả người bán

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

	31/12/2015		1/1/2015	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	84.106.044.146	84.106.044.146	-	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	16.347.700.800	16.347.700.800	-	-
Công ty TNHH Nhật Linh	10.036.297.416	10.036.297.416	10.036.297.416	10.036.297.416
Khác	4.072.787.826	4.072.787.826	1.113.437.011	1.113.437.011
	114.562.830.188	114.562.830.188	11.149.734.427	11.149.734.427

(b) Phải trả người bán là bên liên quan

	31/12/2015		1/1/2015	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty con				
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	84.106.044.146	84.106.044.146	-	-
Các bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	16.347.700.800	16.347.700.800	-	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	5.768.200	5.768.200	773.680.490	187.375.995
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	220.422.118	220.422.118	220.422.118	220.422.118
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	208.586.000	208.586.000	-	-

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

18. Người mua trả tiền trước

(a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Tiền trả trước từ các bên liên quan	32.843.130.291	47.326.185.579
Tiền trả trước từ bán bất động sản (i)	35.964.447.025	55.180.378.773
Tiền trả trước từ hợp đồng xây dựng	-	10.943.397.892
Khác	4.202.632.388	24.329.970
	73.299.503.268	113.474.292.214

- (i) Tiền trả trước từ bán bất động sản chủ yếu phản ánh khoản tiền đặt cọc từ các khách hàng mua bất động sản thuộc dự án biệt thự Pegasus Residence 2 và dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai; và căn hộ của Tòa nhà Pegasus Plaza. Toàn bộ các khoản người mua trả tiền trước sẽ được ghi nhận là doanh thu khi biệt thự hoặc căn hộ được xây dựng hoàn tất và bàn giao cho khách hàng.

(b) Người mua trả tiền trước dài hạn

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Tiền trả trước từ bán bất động sản	145.119.694.289	5.000.000.000

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

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

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát	23.606.414.650	15.545.612.345
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	145.119.694.289	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	9.236.715.641	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	-	16.342.040.360
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	-	15.438.532.874

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

19. Thuế phải nộp Nhà nước

(a) Thuế phải nộp Nhà nước

	1/1/2015 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Cần trừ VND	31/12/2015 VND
Thuế giá trị gia tăng	3.348.844.932	22.012.429.890	(3.684.280.690)	(21.451.065.313)	225.928.819
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.658.528.937	-	(1.658.528.937)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.280.277.908	1.510.620.468	(934.048.917)	-	2.856.849.459
Các loại thuế khác	2.400.840.000	-	(2.400.840.000)	-	-
	9.688.491.777	23.523.050.358	(8.677.698.544)	(21.451.065.313)	3.082.778.278

(b) Thuế phải thu Nhà nước

	1/1/2015 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã được hoàn lại trong năm VND	Cần trừ VND	31/12/2015 VND
Các loại thuế khác	10.539.518	11.023.316	(11.023.316)	-	10.539.518

20. Chi phí phải trả

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Chi phí lãi vay phải trả	4.640.973.395	2.393.211.266
Chi phí đất	17.952.712.437	18.799.802.077
Chi phí khác	2.037.697.946	1.840.089.356
	24.631.383.778	23.033.102.699

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

21. Phải trả, phải nộp khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Phải trả liên quan đến hợp tác đầu tư – ngắn hạn	7.770.520.936	-
Thuế thu nhập cá nhân phải trả	3.316.947.540	2.186.835.950
Chi phí lãi vay phải trả	1.151.881.173	-
Bảo hiểm y tế, xã hội và bảo hiểm thất nghiệp	53.854.609	139.727.520
Cổ tức phải trả	50.540.000	80.545.000
Phải trả các bên liên quan	-	399.868.000
Phải trả khác	641.806.602	413.606.724
	12.985.550.860	3.220.583.194
Phần phải trả, phải nộp dài hạn khác đến hạn trả trong vòng 12 tháng	20.259.050.229	20.405.637.748
	33.244.601.089	23.626.220.942

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (i)	20.259.050.229	33.578.337.900
Phải trả liên quan đến hợp tác đầu tư – dài hạn	-	5.205.777.800
Ký quỹ và thế chấp – dài hạn	4.135.444.393	2.616.130.033
	24.394.494.622	41.400.245.733
Khoản đến hạn trả dài hạn trong vòng 12 tháng	(20.259.050.229)	(20.405.637.748)
	4.135.444.393	20.994.607.985

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

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

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	7.086.350.076	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, có đợt thanh toán 2.146.587.519 VND và 3 đợt thanh toán 1.646.587.519 VND phải trả bắt đầu từ ngày 15 tháng 9 năm 2016 đã bị quá hạn. Công ty đã thanh toán một phần khoản quá hạn nói trên.

(d) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	8.117.489.170	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	-	399.868.000
Cổ đông cá nhân	50.540.000	80.545.000

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

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

22. Vay và nợ thuê tài chính

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2015		Biến động trong năm		31/12/2015	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	21.292.906.491	21.292.906.491	674.265.555.563	(521.634.820.683)	173.923.641.371	173.923.641.371
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22(b)(i))	167.363.502.308	167.363.502.308	95.678.044.734	(138.094.492.308)	124.947.054.734	124.947.054.734
Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 22(b)(ii))	7.681.942.987	7.681.942.987	7.688.043.873	(7.605.011.340)	7.764.975.520	7.764.975.520
	196.338.351.786	196.338.351.786	777.631.644.170	(667.334.324.331)	306.635.671.625	306.635.671.625

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín				
- Khoản vay 1 (i)	VND	10,5%	-	16.197.694.624
- Khoản vay 2 (ii)	VND	9,5%	96.960.247.546	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát				
- Khoản vay 3 (i)	VND	8%	38.200.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam				
- Khoản vay 4 (iii)	VND	5%	15.736.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín				
- Khoản vay 5 (i)	VND	10%	5.450.000.000	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
- Khoản vay 6 (iv)	VND	7,5%	5.049.393.825	5.095.211.867
Khoản vay từ các cá nhân				
- Khoản vay 7 (i)	VND	5% - 11%	12.528.000.000	-
			173.923.641.371	21.292.906.491

- (i) Các khoản vay này không có đảm bảo và được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động.
- (ii) Khoản vay này có hạn mức là 97 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các biệt thự của Dự án Pegasus Residence 2 tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai đang được ghi nhận trong hàng tồn kho, bất động sản đầu tư và các khoản phải thu khách hàng, được tóm tắt trong bảng ở bảng tổng hợp cuối Thuyết minh này.
- (iii) Khoản vay này được sử dụng tài trợ cho vốn lưu động và đảm bảo bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn là 15,76 tỷ VND.
- (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 tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng tiền gửi có kỳ hạn là 9 tỷ VND (1/1/2015: 6 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

(b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2015	1/1/2015
	VND	VND
Vay dài hạn (i)	549.273.803.669	770.304.982.449
Nợ thuê tài chính dài hạn (ii)	27.370.323.305	34.975.334.645
	576.644.126.974	805.280.317.094
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(132.712.030.254)	(175.045.445.295)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	443.932.096.720	630.234.871.799

(i) Vay dài hạn

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

	Loại	Lãi suất	Năm	31/12/2015	1/1/2015
	tiền	năm	đáo hạn	VND	VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín					
▪ Khoản vay 1	VND	-	-	-	91.100.522.308
Ngân hàng TMCP Á Châu					
▪ Khoản vay 2 (i)	VND	9,5% - 11,5%	2019	265.664.000.000	299.000.000.000
▪ Khoản vay 3 (i)	VND	9,5% - 11,5%	2019	70.000.000.000	90.000.000.000
▪ Khoản vay 4 (ii)	VND	9,5% - 11,5%	2019	9.019.430.000	11.604.900.000
▪ Khoản vay 5 (iii)	VND	9,5% - 11,5%	2023	122.500.000.000	130.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh					
▪ Khoản vay 6 (iv)	VND	11% - 12,5%	2018	76.740.373.669	51.899.560.141
Ngân hàng Quốc tế Việt Nam					
▪ Khoản vay 7 (v)	VND	9,9%	2016	350.000.000	700.000.000
Cá nhân					
▪ Khoản vay 8 (vi)	VND	7.0%	2016	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát					
▪ Khoản vay 9	VND	12,5% - 14,0%	2015	-	91.000.000.000
				549.273.803.669	770.304.982.449

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

- (i) Khoản vay 2 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 2015 sẽ được hoàn trả trong 7 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng với số tiền 33,3 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 1 năm 2016, đợt trả cuối cùng 32,6 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 26 tháng 7 năm 2019.

Khoản vay 3 được sử dụng cho mục đích tài trợ vốn lưu động và sẽ được hoàn trả trong 7 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng với số tiền 10 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 5 năm 2016 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 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.

- (ii) 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 hàng tồn kho, tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 17,9 tỷ VND (1/1/2015: 17,9 tỷ VND). Chi tiết của tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 được hoàn trả trong 7 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, với số tiền 1,29 tỷ VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 16 tháng 6 năm 2016 và đợt trả cuối cùng 1,29 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 16 tháng 6 năm 2019.
- (iii) 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 bên liên quan, và 5 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát được nắm giữ bởi Công ty. 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 2015 được hoàn trả trong 16 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng với số tiền 7,5 tỷ VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2015 và đợt trả cuối cùng 2,5 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2023.
- (iv) 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, được nắm giữ bởi Công ty và một bên liên quan theo thư bảo lãnh ngày 15 tháng 8 năm 2014, quyền sử dụng đất và tài sản có liên quan của Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai. Chi tiết của các tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 được hoàn trả trong 5 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, với số tiền 15,3 tỷ VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 25 tháng 7 năm 2016 và đợt trả cuối cùng 15,3 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 29 tháng 7 năm 2018.
- (v) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng phương tiện vận chuyển được ghi nhận trong tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 tương đương 873 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 2015 được hoàn trả trong 4 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 3 tháng, với số tiền là 87,5 triệu VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 25 tháng 2 năm 2016 và đợt trả cuối cùng 87,5 triệu VND sẽ được hoàn trả vào ngày 11 tháng 12 năm 2016.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

- (vi) Khoản vay này sử dụng để tài trợ cho Dự án Pegagus Plaza 2 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 2015 được hoàn trả trong 13 tháng bắt đầu từ ngày 29 tháng 5 năm 2015. Khoản vay được hoàn trả đầy đủ tại ngày đáo hạn.

(ii) Nợ thuê tài chính

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	10.588.654.505	2.823.678.985	7.764.975.520
Trong vòng hai đến năm năm	22.567.374.842	2.962.027.057	19.605.347.785
	33.156.029.346	5.785.706.041	27.370.323.305

Ngày 1 tháng 1 năm 2015

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê 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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

Bảng tóm tắt tài sản được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và nợ thuê tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 như sau:

Loại tài sản thế chấp	Giá trị ghi sổ	Thuyết minh	Thế chấp cho		
			Khoản vay dài hạn (Thuyết minh 22(b))	Khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh 22(a))	Nợ thuê tài chính (Thuyết minh 22(b))
	VND				
Phải thu của khách hàng	57.186.321.658	Thuyết minh 7	Khoản vay 2, 3	Khoản vay 2	
Hàng tồn kho	376.294.064.065	Thuyết minh 10	Khoản vay 2, 3, 4, 6	Khoản vay 2	
Tài sản cố định hữu hình	111.360.253.963	Thuyết minh 11	Khoản vay 2, 3, 7		
Tài sản hữu hình cho thuê tài chính	41.152.343.929	Thuyết minh 12			Nợ thuê tài chính
Tài sản cố định vô hình	13.744.806.377	Thuyết minh 13	Khoản vay 2, 3		
Bất động sản đầu tư	196.472.096.879	Thuyết minh 14	Khoản vay 2, 3	Khoản vay 2	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	24.760.000.000	Thuyết minh 6(a)		Khoản vay 4.6	
Đầu tư góp vốn	89.780.000.000	Thuyết minh 6(b)	Khoản vay 5, 6		

23. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

	2015 VND	2014 VND
Số dư đầu năm	(7.663.982.028)	(6.583.771.630)
Trích từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 24)	417.753.404	499.999.995
Sử dụng trong năm	(1.465.583.806)	(1.580.210.393)
Số dư cuối năm	(8.711.812.430)	(7.663.982.028)

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 (tiếp theo)

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

24. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2014	416.575.520.000	7.739.072.000	46.188.206.087	470.502.798.087
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	5.345.710.897	5.345.710.897
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 23)	-	-	(499.999.995)	(499.999.995)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	416.575.520.000	7.739.072.000	51.033.916.989	475.348.508.989
Vốn cổ phần phát hành trong năm	5.530.000	-	-	5.530.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	9.234.714.151	9.234.714.151
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 23)	-	-	(417.753.404)	(417.753.404)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	416.581.050.000	7.739.072.000	59.850.877.736	484.170.999.736

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

25. Vốn cổ phần

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

	31/12/2015		1/1/2015	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	41.658.105	416.581.050.000	41.657.552	416.575.520.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	41.658.105	416.581.050.000	41.657.552	416.575.520.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	41.658.105	416.581.050.000	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:

	2015		2014	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu năm	41.657.552	416.575.520.000	41.657.552	416.575.520.000
Cổ phiếu phát hành trong năm	553	5.530.000	-	-
Số dư cuối năm	41.658.105	416.581.050.000	41.657.552	416.575.520.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

26. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 Công ty có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	31/12/2015 VND	1/1/2015 VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	1.863.194.838.203	1.887.239.015.689
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	244.506.094.496	282.218.483.587
	2.107.700.932.699	2.169.457.499.276

(b) Nợ khó đòi đã xử lý

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần bao gồm:

	2015 VND	2014 VND
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	98.076.149.172	104.851.970.376
▪ Hợp đồng xây dựng	162.674.877.688	32.379.831.511
▪ Doanh thu cho thuê	16.846.295.549	15.243.861.727
▪ Cung cấp dịch vụ	2.802.764.429	7.906.945.217
	280.400.086.838	160.382.608.831
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(61.946.949.935)	(28.499.396.054)
	218.453.136.903	131.883.212.777

28. Giá vốn hàng bán

	2015 VND	2014 VND
Tổng giá vốn hàng bán của		
▪ Bán bất động sản	41.815.595.565	55.291.573.473
▪ Hợp đồng xây dựng	159.962.802.023	31.950.191.884
▪ Doanh thu cho thuê	19.383.665.901	13.186.494.292
▪ Cung cấp dịch vụ	1.140.908.272	4.941.755.959
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	21.876.236.558	-
	244.179.208.319	105.370.015.608

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	2015 VND	2014 VND
Thu nhập lãi tiền gửi	190.682.694	190.262.934
Thu nhập lãi cho vay	2.247.932.363	5.044.390.156
Cổ tức	23.011.065.015	32.019.231.692
Lãi từ thanh lý các công ty con	155.000.000.000	49.119.088.709
Lãi từ thanh lý các công ty liên kết	35.850.563.510	11.904.599.000
Lãi từ hoạt động đầu tư	-	24.424.542.000
Doanh thu tài chính khác	28.509.260	93.043.296
	216.328.752.842	122.795.157.787

30. Chi phí tài chính

	2015 VND	2014 VND
Chi phí lãi vay	81.365.896.391	88.749.744.239
Lỗ từ thanh lý các công ty con	-	42.438.220.120
Lỗ từ các hoạt động đầu tư	59.664.883.000	-
Chi phí tài chính khác	13.884.832.994	6.627.098.593
	154.915.612.385	137.815.062.952

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2015 VND	2014 VND
Chi phí nhân viên	7.080.336.119	3.556.019.086
Chi phí khấu hao	2.644.187.005	134.653.330
Dự phòng phải thu khó đòi	4.381.036.992	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	102.381.014	74.511.042
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.024.291.510	5.236.504.513
	20.232.232.640	9.001.687.971

Toan Think Phat Architecture Investment Construction Joint Stock Company
Notes to the separate financial statements for the year ended 31 December 2015
(continued)

Form B 09 – DN
(Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC
dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance)

32. Other income

	2015 VND	2014 VND
Gains on disposals of tangible fixed assets and investment properties	242,402,554	11,814,029,637
Compensation received from other parties	285,000,000	145,000,000
Others	7,237,805,029	5,684,275,409
	7,765,207,583	17,643,305,046

33. Other expenses

	2015 VND	2014 VND
Personal income tax for board of management	1,342,106,424	1,053,425,030
Contract penalties	1,091,618,489	2,518,365,536
Others	8,054,098,221	6,217,032,616
	10,487,823,134	9,788,823,182

34. Income tax expense

(a) Recognised in the statement of income

	2015 VND	2014 VND
Current tax expense		
Current year	-	1,798,142,908
Under provision in prior years	-	1,216,808,876
Income tax expense	-	3,014,951,784

Toan Thinh Phat Architecture Investment Construction Joint Stock Company
Notes to the separate financial statements for the year ended 31 December 2015
(continued)

Form B 09 – DN
(Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance)

(b) Reconciliation of effective tax rate

	2015 VND	2014 VND
Accounting profit before tax	9,234,714,151	8,360,662,681
Tax at the Company's tax rate	2,031,637,113	1,839,345,790
Non-deductible expenses	-	2,187,428,920
Tax exempt income	(5,062,434,303)	(7,044,230,972)
Under provision in prior years	-	1,216,808,876
Deferred tax assets not recognised	3,030,797,190	4,815,599,170
	-	3,014,951,784

(c) Unrecognised deferred tax assets

Deferred tax assets have not been recognised in respect of the following items:

	31/12/2015		1/1/2015	
	Temporary difference VND	Tax value VND	Temporary difference VND	Tax value VND
Tax losses	264,265,200,866	58,138,344,190	250,488,850,002	55,107,547,000

The tax losses expire in the following years:

Year of expiry	Status of tax review	Tax losses available VND
2016	Outstanding	155,521,712,484
2017	Outstanding	20,119,057,992
2018	Outstanding	54,297,684,334
2019	Outstanding	20,550,395,192
2020	Outstanding	13,776,350,864
		264,265,200,866

(d) Applicable tax rates

The Company has an obligation to pay the government income tax at the rate of 22% of taxable profits and will be reduced to 20% from 2016.

Toan Thinh Phat Architecture Investment Construction Joint Stock Company
Notes to the separate financial statements for the year ended 31 December 2015
(continued)

Form B 09 – DN

*(Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC
dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance)*

35. Significant transactions with related parties

In addition to related parties balances disclosed in other notes to these separate financial statements, the Company also had the following significant transactions with its related parties:

	Transaction value	
	2015	2014
	VND	VND
Shareholder		
Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company		
Sale of shares of Toan Hai Van Corporation	11,900,000,000	51,000,000,000
Sale of shares of Toan Thinh Phat Education Joint Stock Company	255,000,000,000	112,500,000,000
Loans granted by the Company	-	17,500,000,000
Interest received	-	493,300,001
Business cooperation received	7,493,000,000	-
Interest expense from business cooperation	624,489,170	-
Subsidiaries		
Toan Thinh Phat Construction Technology Co., Ltd		
Sale of goods and services	357,865,924	2,831,662,217
Purchase of goods and services	179,077,150,357	115,365,782,529
Purchase of shares of Tin Viet Investment Joint Stock Company	16,500,088,000	-
Borrowings	78,520,000,000	164,750,000,000
Interest expense	3,866,092,502	11,128,746,885
Dividend income	4,500,000,000	5,000,000,000
Toan Thinh Phat Youth Architecture Co., Ltd		
Sale of goods and services	105,575,348	964,727,273
Purchase of goods and services	44,240,000	190,516,291
Dividend received	-	287,941,692
Thinh Thien Ma One Member Company Limited		
Sale of goods and services	4,609,634,235	-
Associates		
Toan Thinh Phat Education Joint Stock Company		
Loans granted by the Company	97,040,000,000	60,100,000,000
Dividend income	18,511,065,015	26,731,290,000
Borrowings	-	50,510,000,000
Interest expense	1,441,123,552	19,130,317,852
Interest received	47,225,000	437,886,668
Purchase of shares of Toan Viet Joint Stock Company	14,000,000,000	-
Sales of other long-term investment	-	3,800,000,000

Toan Thinh Phat Architecture Investment Construction Joint Stock Company
Notes to the separate financial statements for the year ended 31 December 2015
(continued)

Form B 09 – DN

*(Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC
dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance)*

	Transaction value	
	2015	2014
	VND	VND
Toan Thanh Tam Corporation		
Loans granted by the company	18,715,000,000	59,662,205,389
Purchase of shares of Tin Viet Investment Joint Stock Company	13,655,595,000	-
Interest received	1,888,686,252	2,071,046,377
 <i>Other related parties</i>		
Sai Gon Thuong Tin Real Estate Joint Stock Company		
Purchase of shares of Tien Phat Garment Company	39,780,000,000	-
 Thinh Thien Ma Trading Services Entertainment Company Limited		
Sale of shares of Toan Viet Joint Stock Company	14,000,000,000	-
Purchase of shares of Toan Viet Joint Stock Company	42,000,000,000	-
 BamBi Kindergarten		
Returns of goods to the Company	-	14,118,850,000
 Member of Board of Management and Directors		
Compensation	7,890,965,738	8,485,266,420
Sale of shares of Toan Thinh Phat Education Joint Stock Company	-	18,750,000,000

Toan Thinh Phat Architecture Investment Construction Joint Stock Company
Notes to the separate financial statements for the year ended 31 December 2015
(continued)

Form B 09 – DN

*(Issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC
dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance)*

36. Corresponding figures

As described in Note 3, the Company adopted Circular 200 effective from 1 January 2015. As a result, the presentation of certain financial statement captions has been changed. Certain corresponding figures as at 1 January 2015 and for the year ended 31 December 2014 have been reclassified to conform to the current year and requirements of Circular 200 in respect of financial statement presentation. A comparison of the amounts previously reported and as reclassified is as follows:

(a) Balance sheet

	1/1/2015	1/1/2015
	(as reclassified)	(as previously reported)
	VND	VND
Short-term investments	-	39,165,000,000
Held-to-maturity investments	9,000,000,000	-
Loans receivable – short-term	30,165,000,000	-
Accounts receivable from customers	217,896,766,301	148,694,366,301
Other receivables	58,517,852,454	134,363,495,903
Inventories	376,881,537,730	241,083,481,450
Other current assets	-	3,481,756,551
Accounts receivable from customer – long-term	10,125,000,000	-
Other long-term receivables	7,672,445,096	-
Other long-term assets	-	7,672,445,096
Construction in progress	1,862,940,498	137,660,996,778
Other long-term investments	-	35,864,200,000
Equity investments in other entities	35,864,200,000	-

(b) Statement of income

	Year ended	Year ended
	31/12/2014	31/12/2014
	(as reclassified)	(as previously reported)
	VND	VND
Other income	17,643,305,046	22,957,402,719
Other expenses	9,788,823,182	15,102,920,855

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
(tiếp theo)

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

(c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Năm kết thúc	
	31/12/2014	31/12/2014
	(phân loại lại)	(theo báo cáo
	VND	trước đây)
		VND
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	(93.294.780.800)	(26.801.118.179)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	161.782.575.620	95.288.912.999

Ngày 30 tháng 3 năm 2016

Người lập:



Trần Thị Kim Nguyên
 Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Trần Thị Ni
 Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
 Phó Tổng Giám đốc thường trực