



KPMG'S COPY

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

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

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

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

0302602811

ngày 28 tháng 4 năm 2003

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

Hội đồng Quản trị

Huỳnh Phú Kiệt
Nguyễn Văn Dũng
Nguyễn Minh Huy
Trần Nguyên Huân
Đoàn Thanh Việt
Đào Nguyên Tuyết Lan
Phạm Điền Trung
Nguyễn Thế Vinh
Nguyễn Văn Triển

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

Ban Giám đốc

Võ Thanh Lâm

Phó Tổng Giám đốc thường trực

Ban Kiểm soát

Lâm Minh Châu
Võ Thanh Phong
Lâm Minh Châu
Lê Quốc Nam
Lê Huỳnh Minh Dũng

Trưởng ban (từ ngày 25 tháng 4 năm 2016)
Trưởng ban (đến ngày 25 tháng 4 năm 2016)
Thành viên (đến ngày 25 tháng 4 năm 2016)
Thành viên
Thành viên (từ ngày 25 tháng 4 năm 2016)

Trụ sở đăng ký

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

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”) cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 5 đến trang 70 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

Thành phố Biên Hòa, ngày 31 tháng 3 năm 2017



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
+84-8 3821 9266 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 31 tháng 3 năm 2017, được trình bày từ trang 5 đến trang 70.

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

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của kiểm toán viên

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

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

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 16-01-387



Lâm Thị Ngọc Hào

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0866-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thanh Nghị

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0304-2013-007-1

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		947.676.245.952	945.908.506.463
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	16.379.057.643	8.413.298.898
Tiền	111		13.379.057.643	8.413.298.898
Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7(a)	12.000.000.000	21.760.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		12.000.000.000	21.760.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		495.112.945.494	493.738.126.812
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	324.465.454.299	313.269.455.741
Trả trước cho người bán	132		34.032.405.363	30.049.673.200
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	47.083.961.467	85.155.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	98.329.877.346	69.058.034.863
Dự phòng phải thu khó đòi	137		(8.798.752.981)	(3.794.036.992)
Hàng tồn kho	140	11	414.941.000.099	404.622.517.927
Hàng tồn kho	141		415.629.934.043	426.247.007.406
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(688.933.944)	(21.624.489.479)
Tài sản ngắn hạn khác	150		9.243.242.716	17.374.562.826
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.752.521.664	1.533.067.271
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.480.181.534	15.830.956.037
Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước	153	22(b)	10.539.518	10.539.518
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		868.111.243.713	747.117.706.460
Các khoản phải thu dài hạn	210		61.108.394.586	58.868.721.924
Phải thu dài hạn khác	216	10(b)	61.108.394.586	58.868.721.924
Tài sản cố định	220		268.071.501.828	201.394.125.399
Tài sản cố định hữu hình	221	12	183.377.778.473	123.854.620.291
Nguyên giá	222		228.789.280.577	149.034.015.242
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.411.502.104)	(25.179.394.951)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	13	48.364.706.420	53.359.506.296
Nguyên giá	225		58.786.542.514	58.786.542.514
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(10.421.836.094)	(5.427.036.218)
Tài sản cố định vô hình	227	14	36.329.016.935	24.179.998.812
Nguyên giá	228		39.706.195.999	25.977.017.367
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.377.179.064)	(1.797.018.555)

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

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

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Bất động sản đầu tư	230	15	194.293.755.658	205.045.938.395
<i>Nguyên giá</i>	231		209.098.131.747	214.493.738.427
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(14.804.376.089)	(9.447.800.032)
Tài sản dở dang dài hạn	240	16	67.542.852.888	-
Xây dựng cơ bản dở dang	242		67.542.852.888	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250		188.385.151.256	258.481.682.679
Đầu tư vào các công ty liên kết	252	7(b)	145.782.815.256	198.759.346.679
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	7(b)	42.602.336.000	56.722.336.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7(a)	-	3.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		88.709.587.497	23.327.238.063
Chi phí trả trước dài hạn	261	17	30.575.569.817	3.562.442.639
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	5.159.851.609	5.962.329.776
Lợi thế thương mại	269	19	52.974.166.071	13.802.465.648
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.815.787.489.665	1.693.026.212.923

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

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

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.374.388.253.847	1.254.206.412.030
Nợ ngắn hạn	310		948.399.478.766	654.839.038.459
Phải trả người bán	311	20	252.253.613.993	116.914.901.604
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21(a)	104.496.116.475	92.979.377.068
Thuế phải nộp Ngân sách Nhà nước	313	22(a)	21.598.601.151	15.573.237.272
Phải trả người lao động	314		9.101.469.062	4.094.890.550
Chi phí phải trả	315	23	69.531.713.571	43.018.623.819
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		177.013.691	248.519.225
Phải trả ngắn hạn khác	319	24(a)	39.515.970.838	34.196.958.323
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25(a)	449.670.798.516	357.744.236.710
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		3.302.708.992	1.045.942.515
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	26	(1.248.527.523)	(10.977.648.627)
Nợ dài hạn	330		425.988.775.081	599.367.373.571
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	21(b)	129.105.577.833	145.119.694.289
Phải trả dài hạn khác	337	24(b)	7.026.296.193	4.135.444.393
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25(b)	289.856.901.055	450.112.234.889
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		441.399.235.818	438.819.800.893
Vốn chủ sở hữu	410	27	441.399.235.818	438.819.800.893
Vốn cổ phần	411	28	416.581.050.000	416.581.050.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		7.739.072.000	7.739.072.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.978.568.215	14.320.593.418
- LNST chưa phân phối đến cuối kỳ trước	421a		9.081.671.596	2.805.506.252
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		896.896.619	11.515.087.166
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.100.545.603	179.085.475
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.815.787.489.665	1.693.026.212.923

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Người lập:


 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 hợp nhất này

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30	970.644.055.828	668.756.810.591
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	30	28.399.898.043	62.745.817.765
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	30	942.244.157.785	606.010.992.826
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	31	837.169.887.284	529.518.226.030
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		105.074.270.501	76.492.766.796
Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	49.462.961.800	206.214.139.534
Chi phí tài chính	22	33	76.348.381.201	173.824.493.441
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>75.748.381.201</i>	<i>100.319.578.546</i>
Phần lãi trong công ty liên kết	24	7	664.253.946	1.687.659.258
Chi phí bán hàng	25		15.500.414.144	4.788.468.013
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	60.524.790.885	70.933.248.355
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		2.827.900.017	34.848.355.779
Thu nhập khác	31	35	4.462.076.858	8.751.195.955
Chi phí khác	32	36	3.869.422.584	12.846.055.026
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		592.654.274	(4.094.859.071)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.420.554.291	30.753.496.708
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	37	4.284.628.051	4.133.120.427
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	37	802.478.167	3.008.547.468
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(1.666.551.927)	23.611.828.813

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(1.666.551.927)	23.611.828.813
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		896.896.619	11.515.087.166
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2.563.448.546)	12.096.741.647
(Lỗ)/lãi trên cổ phiếu				
(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	(259)	264

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Người lập:



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 hợp nhất này

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

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

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01		3.420.554.291	30.753.496.708
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		26.169.193.440	28.904.245.582
Các khoản dự phòng	03		(13.562.713.186)	26.005.526.471
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		(338.344.598)	(242.402.554)
Phần lãi trong công ty con	05		-	(164.240.485.270)
Phần lãi trong công ty liên kết	05		(45.577.481.573)	(36.478.834.019)
Lỗ do thu hồi khoản đầu tư góp vốn	05		-	59.664.883.000
Phần lãi trong công ty liên kết	05		(664.253.946)	(1.687.659.258)
Thu nhập lãi cho vay	05		(3.264.023.027)	(5.466.310.985)
Chi phí lãi vay	06		75.748.381.201	100.319.578.546
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		41.931.312.602	37.532.038.221
Biến động các khoản phải thu	09		(18.664.305.482)	23.115.944.159
Biến động hàng tồn kho	10		18.384.717.648	(39.914.853.936)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		247.985.987.157	217.977.686.919
Biến động chi phí trả trước	12		(5.177.751.971)	11.317.407.271
			284.459.959.954	250.028.222.634
Tiền lãi vay đã trả	13		(76.911.630.378)	(99.224.788.485)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.778.695.821)	(8.885.992.860)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.159.472.992)	(3.494.245.010)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20		204.610.160.763	138.423.196.279

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

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

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

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(80.634.489.947)	(77.649.863.842)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		16.233.966.999	1.687.701.164
Tiền thu hồi khoản đầu tư vào công ty con, tiền thuần thanh lý	26		-	177.201.321.166
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	23		(55.518.477.183)	(172.005.230.200)
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn và các đơn vị khác vay	23		(59.486.828.856)	(171.989.220.000)
Tiền thu hồi từ tiền gửi có kỳ hạn và các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	24		99.152.810.000	45.390.000.000
Tiền thu từ/(chi cho) việc mua các công ty con, tiền thuần nhận được	25	5	720.099.515	(53.670.273.905)
Tiền góp vốn bởi cổ đông không kiểm soát	25	5	2.400.000.000	-
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		161.962.500.000	109.464.500.000
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		12.267.574.881	4.064.767.510
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		97.097.155.409	(137.506.298.107)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31		-	5.530.000
Tiền vay nhận được	33		552.630.589.347	843.511.399.229
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(842.039.135.049)	(862.155.517.073)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		(9.832.342.644)	(8.635.034.370)
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	36		(60.354.716)	(3.222.093.688)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		(299.301.243.062)	(30.495.715.902)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		2.406.073.110	(29.578.817.730)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		3.363.905.073	32.942.722.803
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	6	5.769.978.183	3.363.905.073

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
(tiếp theo)

Mẫu B 02 – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	2016 VND	2015 VND
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(1.666.551.927)	23.611.828.813
Phân bổ cho:				
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		896.896.619	11.515.087.166
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2.563.448.546)	12.096.741.647
(Lỗ)/lãi trên cổ phiếu				
(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	(259)	264

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Người lập:



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 hợp nhất này

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

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

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

(d) Cấu trúc Tập đoàn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có 5 công ty con (1/1/2016: 3 công ty con):

Tên các công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích do Công ty nắm giữ tại ngày		Tỷ lệ kiểm soát do Công ty nắm giữ tại ngày	
		31/12/2016	1/1/2016	31/12/2016	1/1/2016
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trè (*)	Cung cấp các dịch vụ kiến trúc và tư vấn kỹ thuật	92,50%	92,50%	92,50%	92,50%
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực đô thị và trung tâm thương mại	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Một thành viên Thịnh Thiên Mã	Hoạt động điện ảnh và tổ chức trò chơi	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm – trở thành công ty con (Thuyết minh 5)	Sản xuất gạch	60,56%	49,75%	60,56%	49,75%
Công ty TNHH Kết cấu Thép Toàn Thịnh Phát (i)	Sản xuất thép và thi công cấu trúc thép	60%	-	60%	-

(*) Trong kỳ, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trè cho Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát, một công ty con thuộc sở hữu hoàn toàn. Do đó, Tập đoàn, thông qua Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát, vẫn sở hữu gián tiếp 92,5% Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trè.

(i) Trong năm, Tập đoàn đã góp 60% vốn đầu tư vào Công ty TNHH Kết cấu Thép Toàn Thịnh Phát, một công ty thành lập mới trong năm 2016.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có 3 công ty liên kết (1/1/2016: 4 công ty liên kết):

Tên các công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ lợi ích do Công ty nắm giữ tại ngày	
		31/12/2016	1/1/2016
Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ đại lý du lịch	39,60%	39,60%
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (ii)	Cung cấp dịch vụ bao bì và kho bãi	31%	-
Công ty Cổ phần Toàn Việt	Kinh doanh bất động sản	40,04%	40,04%
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công (iii)	Cung cấp các dịch vụ giáo dục và cho thuê nhà	-	20%
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (iv)	Kinh doanh bất động sản	(iv)	26,39%

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

- (ii) Trong năm, Công ty mua 31% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây từ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một bên liên quan.
- (iii) Trong năm, Tập đoàn bán 20% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công cho Ông Đoàn Thanh Việt, một bên liên quan, và ghi nhận khoản lợi nhuận từ thanh lý là 46 tỷ VND.
- (iv) Trong năm, Tập đoàn đã bán lần lượt 4,81% và 3,94% khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần May Tiến Phát cho chính công ty này và Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, ghi nhận khoản lỗ khi thanh lý 600 triệu VND (Thuyết minh 33), và phân loại lại số dư của khoản đầu tư vào công ty này sang đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn có 641 nhân viên (1/1/2016: 343 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán và trình bày báo cáo

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

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

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

(iii) Mất quyền kiểm soát

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

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

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

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

(vi) Hợp nhất kinh doanh

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

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

(c) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(d) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

(e) Các khoản phải thu

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

(f) Hàng tồn kho

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(g) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

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

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

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

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

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

(i) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm:

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

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

(ii) Phần mềm máy vi tính

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

(j) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

(i) Nguyên giá

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

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

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

(ii) Khấu hao

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

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

(k) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(l) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

(m) Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

(o) Dự phòng

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

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

(p) 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.

(q) Quỹ vốn chủ sở hữu và quỹ dự trữ

Việc phân phối vào các quỹ và quỹ dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu được căn cứ theo quyết định của Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

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

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

(r) 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.

(s) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Hợp đồng xây dựng

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

(ii) Dịch vụ giáo dục

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

(iii) Bán bất động sản

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

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

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

(iv) Doanh thu cho thuê

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

(v) Cung cấp dịch vụ

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

(vi) Doanh thu bán hàng

Doanh thu từ bán vật liệu xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại. Doanh thu hàng bán được ghi nhận theo sổ thuần sau khi đã trừ đi số chiết khấu giảm giá ghi trên hóa đơn bán hàng.

(vii) Thu nhập từ tiền lãi

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

(viii) Thu nhập từ cổ tức

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

(t) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

Các khoản thanh toán thuê hoạt động được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê. Các khoản 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.

(u) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là chi phí trong kỳ 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.

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

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

(v) Lãi trên cổ phiếu

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

(w) Báo cáo bộ phận

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

(x) Các bên liên quan

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

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

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

4. Báo cáo bộ phận

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

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

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

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Giáo dục VND	Khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	36.475.569.564	388.310.283.986	143.354.756.863	37.870.382.413	-	606.010.992.826
Doanh thu giữa các bộ phận	-	179.077.150.357	7.110.000.000	2.524.718.770	(188.711.869.127)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	36.475.569.564	567.387.434.343	150.464.756.863	40.395.101.183	(188.711.869.127)	606.010.992.826
Giá vốn hàng bán	68.414.235.760	530.852.741.607	91.790.652.283	26.888.197.418	(188.427.601.038)	529.518.226.030
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(31.938.666.196)	36.534.692.736	58.674.104.580	13.506.903.765	(284.268.089)	76.492.766.796
Chi phí không phân bổ						43.332.070.275
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh						33.160.696.521
Thu nhập khác						8.751.195.955
Chi phí khác						(12.846.055.026)
Chia lãi từ các công ty liên kết						1.687.659.258
Thuế thu nhập doanh nghiệp						(7.141.667.895)
Lợi nhuận thuần sau thuế						23.611.828.813

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Giáo dục VND	Khác VND	Hợp nhất VND
Tài sản					
Tài sản của bộ phận	1.109.582.257.032	210.063.489.658	-	37.443.596.879	1.357.089.343.569
Khoản đầu tư vào công ty liên kết	198.759.346.679	-	-	-	198.759.346.679
Tài sản không phân bổ					137.177.522.675
Tổng tài sản					1.693.026.212.923
Nợ phải trả					
Nợ phải trả của bộ phận	313.894.682.064	135.147.123.685	-	4.874.786.056	446.349.940.430
Các khoản nợ không phân bổ					807.856.471.599
Tổng nợ phải trả					1.254.206.412.029
Chỉ tiêu vốn					
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	3.200.465.993	1.919.565.464	9.201.783.108	1.401.419.067	15.723.233.632
Khấu hao tài sản cố định hữu hình cho thuê tài chính	3.787.364.246	-	-	-	3.787.364.246
Khấu hao tài sản cố định vô hình	-	12.666.672	1.222.430.406	167.810.312	1.402.907.390
Khấu hao bất động sản đầu tư	5.672.796.210	-	-	-	5.672.796.210
Phân bổ lợi thế thương mại	2.317.944.104	-	-	-	2.317.944.104

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

5. Hợp nhất kinh doanh

(a) Mua thêm cổ phiếu dẫn đến nắm quyền kiểm soát

Trong năm, Công ty đã chi 20 tỷ VND để mua thêm 2.000.000 cổ phiếu do Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm phát hành, tăng tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ kiểm soát từ 49,75% lên 60,56% và nắm giữ quyền kiểm soát công ty này. Theo đó, Công ty này đã trở thành công ty con và đã được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất này.

Các nghiệp vụ mua các công ty con được trình bày ở trên có các ảnh hưởng đến bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn tại ngày mua. Tài sản và nợ phải trả của các công ty con tại ngày giao dịch được ghi nhận là giá trị hợp lý.

	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.720.099.515
Phải thu của khách hàng	2.292.877.796
Trả trước cho người bán	16.055.116.774
Phải thu khác	4.285.655.582
Hàng tồn kho	6.648.640.660
Thuế phải thu Nhà nước	127.011.807
Tài sản cố định hữu hình – nguyên giá (Thuyết minh 12)	65.080.063.042
Tài sản cố định hữu hình – giá trị hao mòn lũy kế (Thuyết minh 12)	(10.565.003.506)
Tài sản cố định vô hình – nguyên giá (Thuyết minh 14)	13.540.682.632
Tài sản cố định vô hình – giá trị hao mòn lũy kế (Thuyết minh 14)	(1.438.378.973)
Xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	13.597.198.569
Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 17)	22.054.829.600
Phải trả người bán	(6.817.514.794)
Người mua trả tiền trước	(10.680.946.689)
Thuế phải trả Nhà nước (Thuyết minh 22(a))	(2.066.072.336)
Phải trả người lao động	(1.585.552.013)
Chi phí phải trả	(11.387.878.839)
Phải trả ngắn hạn khác	(944.133.418)
Vay ngắn hạn (Thuyết minh 25(a))	(24.824.672.140)
Vay ngắn hạn từ Công ty (Thuyết minh 9)	(24.355.000.000)
Vay dài hạn	(52.411.353.000)
Quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 26)	789.081.987
Tài sản thuần có thể xác định được	18.114.752.256
Tài sản thuần nắm giữ (60,56%)	10.969.488.866
Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua lại (Thuyết minh 19)	43.855.511.133
Khoản thanh toán cho việc mua lại	54.824.999.999
Bao gồm:	
- Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư trước ngày mua thêm	34.824.999.999
- Khoản thanh toán cho việc mua thêm	20.000.000.000

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

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

VND

Khoản thanh toán cho việc mua thêm	20.000.000.000
Tiền và các khoản tiền gửi ngân hàng của công ty con đã mua	20.720.099.515
Tiền thuần tăng từ việc mua công ty con	<u>720.099.515</u>

Trong năm từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, hoạt động kinh doanh được mua đã đóng góp 22.927 triệu VND doanh thu thuần và 7.556 triệu VND lỗ sau thuế TNDN vào kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

(b) Thành lập công ty con mới

Trong năm, Tập đoàn đã góp 3.600.000.000 VND tương đương 60% vốn đầu tư vào Công ty TNHH Kết cấu Thép Toàn Thịnh Phát, một công ty con mới được thành lập trong năm 2016. Cổ đông không kiểm soát góp 2.400.000.000 VND.

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tiền mặt	226.632.246	284.793.990
Tiền gửi ngân hàng	13.152.425.397	8.128.504.908
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	<u>16.379.057.643</u>	<u>8.413.298.898</u>
Thấu chi ngân hàng (Thuyết minh 25(a)(iv))	(10.609.079.460)	(5.049.393.825)
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	<u>5.769.978.183</u>	<u>3.363.905.073</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản tương đương tiền với giá trị ghi sổ 3 tỷ VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản thấu chi của Tập đoàn (Thuyết minh 25(a)(i)).

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

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

7. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn				
▪ tiền gửi có kỳ hạn	12.000.000.000	12.000.000.000	21.760.000.000	21.760.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ tiền gửi có kỳ hạn	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị ghi sổ là 11 tỷ VND (1/1/2016: 24,76 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản thấu chi và khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25(a)(i)).

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	2016 VND	2015 VND	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	21.760.000.000	9.000.000.000	3.000.000.000	-
Tăng trong năm	13.000.000.000	28.480.000.000	-	3.000.000.000
Thu trong năm	(22.760.000.000)	(15.720.000.000)	(3.000.000.000)	-
Số dư cuối năm	12.000.000.000	21.760.000.000	-	3.000.000.000

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

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

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Ngày 31 tháng 12 năm 2016	Địa chỉ (**)	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ/Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Các công ty liên kết							
• Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Tỉnh Kiên Giang	239.874	39,60%	39,60%	2.398.740.736	-	(*)
• Công ty Cổ phần Toàn Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	1.900.000	40,04%	40,04%	47.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây (Thuyết minh 1(d)(ii))	Thành phố Hồ Chí Minh	4.340.004	31,00%	31,00%	96.384.074.520	-	(*)
					145.782.815.256		
▪ Các công ty khác							
• Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	Tỉnh Kiên Giang		2,00%	2,00%	2.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát (Thuyết minh 1(d)(iv))	Thành phố Hồ Chí Minh	3.900.000	11,14%	11,14%	39.780.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa	10.000	0,40%	0,40%	230.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc (a)	Thành phố Hồ Chí Minh		0,10%	0,10%	592.336.000	-	(*)
					42.602.336.000		
					188.385.151.256		

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

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

Ngày 1 tháng 1 năm 2016	Địa chỉ (**)	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ/Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Các công ty liên kết							
• Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Tỉnh Kiên Giang	239.874	39,60%	39,60%	2.398.740.736	-	(*)
• Công ty Cổ phần Toàn Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	1.900.000	40,04%	40,04%	47.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công (Thuyết minh 1(d)(iii))	Thành phố Biên Hòa	5.000.000	20,00%	20,00%	50.143.699.992	-	(*)
• Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm (Thuyết minh 5)	Tỉnh Kiên Giang	3.482.500	49,75%	49,75%	28.836.905.951	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát (Thuyết minh 1(d)(iv))	Thành phố Hồ Chí Minh	6.900.000	26,39%	26,39%	70.380.000.000	-	(*)
						198.759.346.679	-
▪ Các công ty khác							
• Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc (a)	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 TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	Tỉnh Kiên Giang	-	2,00%	2,00%	2.000.000.000	-	(*)
						56.722.336.000	-
						255.481.682.679	-

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

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

- (a) Trong năm, Công ty đã thanh lý 9,2% khoản đầu tư vào Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc theo nguyên giá cho Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một bên liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, các khoản đầu tư góp vốn với giá trị ghi sổ là 169 tỷ VND (1/1/2016: 50 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công) đã được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25).

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	255.481.682.679	178.497.072.685
Tăng trong năm	96.118.477.183	188.352.931.000
Thanh lý	(133.322.518.427)	(151.513.048.981)
Tăng do thanh lý công ty con dẫn đến việc mất kiểm soát	-	50.000.000.000
Giảm do thanh lý công ty	-	(15.146.750.000)
Giảm do hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 5)	(34.824.999.999)	(2.644.007.451)
Chia lãi từ công ty liên kết (*)	664.253.946	1.687.659.258
Cổ tức được chia từ công ty liên kết trong năm	(2.170.498.387)	(3.752.173.832)
Hoàn nhập lỗ đã chia từ công ty liên kết các năm trước do mua thêm dẫn đến nắm quyền kiểm soát, ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 27)	6.438.754.261	-
Chuyển khoản trả trước cho người bán sang đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	-	10.000.000.000
Số dư cuối năm	188.385.151.256	255.481.682.679

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

	2016 VND	2015 VND
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công	849.316.822	3.895.873.824
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	(628.270.509)
Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm	(450.660.213)	(1.579.944.057)
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	265.597.337	-
	664.253.946	1.687.659.258

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

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

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

8. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

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

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Ông Nguyễn Văn Dũng	8.236.931.500	33.692.000.000
Ông Phạm Cao Trùng Dương	-	20.125.000.000
Ông Đoàn Thanh Việt	91.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Công	-	72.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh	41.417.850.969	20.856.325.035
Các khách hàng lớn khác	183.310.671.830	166.096.130.706
	324.465.454.299	313.269.455.741

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

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Ông Đoàn Thanh Việt	91.500.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Thuận Thiên	18.904.369.281	13.912.106.213
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	16.800.000.000	16.824.457.055
Ông Nguyễn Văn Dũng	8.236.931.500	33.692.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	8.381.029.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	5.086.072.945	-
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công	3.387.066.968	-
Công ty Cổ phần Toàn Việt	46.000.000	61.712.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	72.500.000.000
Ông Phạm Cao Trùng Dương	-	20.125.000.000
Thành viên chủ chốt khác	-	953.755.850
Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm	-	403.700.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	4.084.392.716
Các bên liên quan khác	1.642.654.348	1.577.821.292

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 một phần khoản phải thu thương mại được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25).

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

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

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Cho các bên liên quan vay		
- Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm	-	25.855.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	31.486.828.856	2.200.000.000
- Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công	-	7.100.000.000
- Trường Cao đẳng Kinh tế Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	15.597.132.611	-
Cho vay khác		
- Một cá nhân	-	50.000.000.000
	47.083.961.467	85.155.000.000

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

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

	2016	2015
	VND	VND
Số dư đầu năm	85.155.000.000	30.165.000.000
Các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	46.486.828.856	140.509.220.000
Chuyển từ khoản phải thu khác sang phải thu về cho vay	15.597.132.611	-
Thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	(73.392.810.000)	(29.420.000.000)
Giảm do hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 5)	(24.355.000.000)	-
Giảm do thanh lý các công ty con	-	(43.274.220.000)
Cần trừ khoản khách hàng ứng tiền trước với phải thu về cho vay	(2.407.190.000)	(12.825.000.000)
	47.083.961.467	85.155.000.000
Số dư cuối năm	47.083.961.467	85.155.000.000

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

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

10. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Tiền tạm ứng cho nhân viên (i)	60.823.822.835	52.731.583.700
Các khoản phải thu từ hợp tác kinh doanh	28.777.000.000	-
Phải thu khác từ các bên liên quan	-	3.321.931.500
Cổ tức phải thu	354.264.889	5.616.330.469
Phải thu lãi cho vay	1.102.739.257	2.673.727.144
Ký quỹ ngắn hạn	5.885.122.222	1.332.916.610
Khác	1.386.928.143	3.381.545.440
	98.329.877.346	69.058.034.863

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

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

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Ký quỹ cho nhà thầu chính (i)	53.530.216.667	53.530.216.667
Ký quỹ cho thuê tài chính	3.785.473.550	3.785.473.550
Khác	3.792.704.369	1.553.031.707
	61.108.394.586	58.868.721.924

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

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

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

11. Hàng tồn kho

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	7.766.462.226	-	2.935.013.889	-
Công cụ và dụng cụ	16.985.319.285	-	9.306.892.936	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	315.757.773.726	-	235.329.427.545	-
Thành phẩm (**)	75.004.102.965	(688.933.944)	178.407.368.980	(21.624.489.479)
Hàng hóa	116.275.841	-	268.304.056	-
	415.629.934.043	(688.933.944)	426.247.007.406	(21.624.489.479)

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Dự án khu dân sinh		
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai (i)	161.133.326.282	160.537.535.696
Dự án Pegasus Plaza 2 (ii)	22.185.933.508	21.083.500.137
Hợp đồng xây dựng		
Dự án Căn hộ Jamona	73.084.413.886	-
Cao ốc Văn phòng Tây Nam	11.949.033.675	3.801.163.744
Dự án Jamona Thành phố Cần Thơ	9.490.753.320	8.643.323.976
Trung tâm hội nghị và tiệc cưới 19-04	7.659.769.784	6.565.210.180
Trường THPT Lê Quý Đôn	5.644.930.943	-
Căn hộ 171C Hoàng Hoa Thám	4.696.300.395	1.531.520.567
Nhà máy Pinnacle	4.436.706.584	-
Trung tâm Thương mại Tây Ninh	3.992.756.222	-
Nhà Xã hội khu Quân khu 7	3.624.732.518	-
Khách sạn Golf Cần Thơ	-	13.440.039.098
Chung cư Đặng Thành	-	5.663.085.229
Trường THPT Long Thành	-	1.657.901.182
Dự án khu phức hợp Đại Quang Minh	-	1.644.855.139
Trung tâm tiệc cưới Bourbon Tây Ninh	-	1.727.833.928
Trường Cao đẳng Kỹ thuật Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh	-	397.672.905
Trường Tiểu học Vàm Trảng	-	2.197.522.916
Nhà máy sữa dừa Bến Tre	-	2.578.654.152
Dự án ven sông Đồng Nai	-	1.497.789.947
Khác	7.859.116.609	2.361.818.749
	315.757.773.726	235.329.427.545

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

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

- (i) Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai được Công ty đầu tư 100%. Dự án phát triển căn hộ chung cư, văn phòng và khách sạn với tổng diện tích là 150.939 m². Dự án bị gián đoạn tạm thời từ ngày 27 tháng 3 năm 2015 và đang được đánh giá tác động môi trường để đáp ứng các yêu cầu của cơ quan chức năng tỉnh.
- (ii) 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:

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Dự án Pegasus Plaza	15.937.765.263	42.817.937.446
Dự án Pegasus Residence 1	913.711.817	3.745.046.750
Dự án Pegasus Residence 2	55.038.731.253	131.844.384.784
Khác	3.113.894.632	-
	75.004.102.965	178.407.368.980

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào hàng tồn kho với giá trị 1,1 tỷ VND (2015: 6,1 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 268 tỷ VND (1/1/2016: 352 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25).

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	21.624.489.479	-
Tăng trong năm	-	21.624.489.479
Hoàn nhập	(20.935.555.535)	-
	688.933.944	21.624.489.479

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

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

12. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Dụng cụ văn phòng VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	121.575.234.010	4.650.172.828	16.266.934.824	6.541.673.580	149.034.015.242
Tăng trong năm	-	75.004.102.965	10.045.032.055	410.782.900	13.954.773.826
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 16)	2.171.879.165	326.539.303	-	-	2.498.418.468
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5)	32.855.206.098	27.502.572.358	4.498.168.882	224.115.704	65.080.063.042
Thanh lý	-	-	(1.777.990.001)	-	(1.777.990.001)
Số dư cuối năm	156.602.319.273	35.978.243.360	29.032.145.760	7.176.572.184	228.789.280.577
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	9.154.342.867	3.405.432.659	9.648.088.919	2.971.530.506	25.179.394.951
Khấu hao trong năm	5.585.473.957	1.344.317.691	2.769.792.444	985.777.417	10.685.361.509
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5)	4.257.599.250	5.074.034.649	1.153.145.067	80.224.540	10.565.003.506
Thanh lý	-	-	(1.018.257.862)	-	(1.018.257.862)
Số dư cuối năm	18.997.416.074	9.823.784.999	12.552.768.568	4.037.532.463	45.411.502.104
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	112.420.891.143	1.244.740.169	6.618.845.905	3.570.143.074	123.854.620.291
Số dư cuối năm	137.604.903.199	26.154.458.361	16.479.377.192	3.139.039.721	183.377.778.473

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

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

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 5,8 tỷ VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: 5,9 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 173 tỷ VND (1/1/2016: 102 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25).

13. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Nhà cửa và kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Dụng cụ văn phòng VND	Tổng VND
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	3.337.577.515	39.786.973.075	13.075.045.456	2.586.946.468	58.786.542.514
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	667.515.504	3.404.844.058	1.086.072.326	268.604.330	5.427.036.218
Khấu hao trong năm	333.757.752	3.030.169.260	1.307.504.544	323.368.320	4.994.799.876
Số dư cuối năm	1.001.273.256	6.435.013.318	2.393.576.870	591.972.650	10.421.836.094
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	2.670.062.011	36.382.129.017	11.988.973.130	2.318.342.138	53.359.506.296
Số dư cuối năm	2.336.304.259	33.351.959.757	10.681.468.586	1.994.973.818	48.364.706.420

Tập đoàn thuê một số tài sản theo các hợp đồng thuê tài chính khác nhau. Đến cuối giai đoạn thuê của từng hợp đồng thuê, Tập đoàn có quyền lựa chọn mua lại những thiết bị này với giá ưu đãi. Các tài sản thuê được dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tiền thuê (Thuyết minh 25(b)(ii)).

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

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

14. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn VND	Quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	22.759.756.377	-	3.217.260.990	25.977.017.367
Tăng trong năm	-	-	188.496.000	188.496.000
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5)	-	13.540.682.632	-	13.540.682.632
Số dư cuối năm	22.759.756.377	13.540.682.632	3.405.756.990	39.706.195.999
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	-	1.797.018.555	1.797.018.555
Khấu hao trong năm	-	-	141.781.536	141.781.536
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5)	-	1.438.378.973	-	1.438.378.973
Số dư cuối năm	-	1.438.378.973	1.938.800.091	3.377.179.064
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	22.759.756.377	-	1.420.242.435	24.179.998.812
Số dư cuối năm	22.759.756.377	12.102.303.659	1.466.956.899	36.329.016.935

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 2 tỷ VND đã được khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (1/1/2016: 1,9 tỷ VND), nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ là 13,7 tỷ VND (1/1/2016: 13,7 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25).

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

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

15. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	181.038.768.006	33.454.970.421	214.493.738.427
Tăng trong năm	8.900.591.905	1.146.555.429	10.047.147.334
Thanh lý	(6.868.351.161)	(8.574.402.853)	(15.442.754.014)
Số dư cuối năm	183.071.008.750	26.027.122.997	209.098.131.747
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	9.447.800.032	-	9.447.800.032
Khấu hao trong năm	5.663.439.809	-	5.663.439.809
Thanh lý	(306.863.752)	-	(306.863.752)
Số dư cuối năm	14.804.376.089	-	14.804.376.089
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	171.590.967.974	33.454.970.421	205.045.938.395
Số dư cuối năm	168.266.632.661	26.027.122.997	194.293.755.658

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bất động sản đầu tư với giá trị ghi sổ là 192 tỷ VND (1/1/2016: 198 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25).

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

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

16. Xây dựng cơ bản dở dang

	2016	2015
	VND	VND
Số dư đầu năm	-	51.682.577.646
Tăng trong năm	56.444.072.787	27.338.226.291
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5)	13.597.198.569	-
Giảm do thanh lý công ty con	-	(64.795.358.105)
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình (Thuyết minh 12)	(2.498.418.468)	(10.839.049.810)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(2.447.603.986)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(974.783.239)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(115.376.797)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	151.368.000
Số dư cuối năm	67.542.852.888	-

Trong năm, chi phí vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang với giá trị 2,2 tỷ VND (2015: không).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, xây dựng cơ bản dở dang với giá trị ghi sổ là 65 tỷ VND (1/1/2016: không) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 25).

17. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu năm	3.562.442.639
Tăng trong năm	18.687.135.584
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5)	22.054.829.600
Phân bổ trong năm	(13.728.838.006)
Số dư cuối năm	30.575.569.817

18. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

19. Lợi thế thương mại

	VND
Giá gốc	
Số dư đầu năm	17.601.099.677
Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5)	43.855.511.133
Số dư cuối năm	61.456.610.810
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	3.798.634.029
Khấu hao trong năm	4.683.810.710
Số dư cuối năm	8.482.444.739
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	13.802.465.648
Số dư cuối năm	52.974.166.071

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

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

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

20. Phải trả người bán

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

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc	Số có khả năng	Giá gốc	Số có khả năng
	VND	trả nợ	VND	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	58.566.177.983	58.566.177.983	16.347.700.800	16.347.700.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	19.727.182.714	19.727.182.714	16.307.463.783	16.307.463.783
Công ty TNHH Nhật Linh	10.036.297.416	10.036.297.416	10.036.297.416	10.036.297.416
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Thế Giới Nhà	-	-	6.140.984.999	6.140.984.999
Các nhà cung cấp khác	163.923.955.880	163.923.955.880	68.082.454.606	68.082.454.606
	252.253.613.993	252.253.613.993	116.914.901.604	116.914.901.604

(b) Phải trả người bán là bên liên quan

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc	Số có khả năng	Giá gốc	Số có khả năng
	VND	trả nợ	VND	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Các bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	58.566.177.983	58.566.177.983	16.347.700.800	16.347.700.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	19.727.182.714	19.727.182.714	16.307.463.783	16.307.463.783
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	-	-	12.721.900	12.721.900
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	-	-	220.422.118	220.422.118
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai	121.110.500	121.110.500	66.132.600	66.132.600

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

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

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

21. Người mua trả tiền trước

(a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tiền trả trước từ các bên liên quan	24.049.009.477	32.843.130.291
Tiền trả trước liên quan tới mua bất động sản (i)	58.950.013.856	35.964.447.025
Tiền trả trước từ hợp đồng xây dựng	12.384.071.812	19.844.012.164
Các khách hàng khác	9.113.021.330	4.327.787.588
	104.496.116.475	92.979.377.068

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

(b) Người mua trả tiền trước dài hạn

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

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

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công	-	23.606.414.650
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	129.105.577.833	145.119.694.289
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	24.049.009.477	9.236.715.641

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

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

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

(a) Thuế phải nộp Ngân sách Nhà nước

	1/1/2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5) VND	Số đã nộp trong năm VND	Cán trừ VND	31/12/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	9.443.624.659	51.403.477.633	1.831.361.711	(16.640.770.011)	(34.083.319.745)	11.954.374.247
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.865.383.804	4.284.628.051	-	(1.778.695.821)	-	4.371.316.034
Thuế thu nhập cá nhân	4.264.228.809	4.077.998.094	37.602.772	(4.769.277.658)	-	3.610.552.017
Các loại thuế khác	-	1.473.751.000	197.107.853	(8.500.000)	-	1.662.358.853
	15.573.237.272	61.239.854.778	2.066.072.336	(23.197.243.490)	(34.083.319.745)	21.598.601.151

(b) Thuế phải thu Ngân sách Nhà nước

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

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

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

23. Chi phí phải trả

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	3.635.210.159	5.125.955.339
Chi phí sử dụng đất	26.570.514.282	17.952.712.437
Chi phí dự án	35.546.429.936	16.298.070.077
Chi phí khác	3.779.559.194	3.641.885.966
	69.531.713.571	43.018.623.819

24. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Phải trả liên quan đến hợp tác kinh doanh – ngắn hạn	8.017.000.000	7.770.520.936
Thuế thu nhập cá nhân phải trả	3.117.488.538	3.316.947.540
Chi phí lãi vay phải trả	6.796.755.400	1.151.881.173
Cổ tức phải trả	50.540.000	50.540.000
Phải trả khác	4.075.136.671	1.648.018.445
	22.056.920.609	13.937.908.094
Phần phải trả dài hạn khác đến hạn trả trong vòng 12 tháng	17.459.050.229	20.259.050.229
	39.515.970.838	34.196.958.323

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

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

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (i)	17.459.050.229	20.259.050.229
Ký quỹ và thế chấp – dài hạn	7.026.296.193	4.135.444.393
	24.485.346.422	24.394.494.622
Khoản đến hạn trả dài hạn trong vòng 12 tháng	(17.459.050.229)	(20.259.050.229)
	7.026.296.193	4.135.444.393

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

(c) Phải trả khác quá hạn

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

(d) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thành Thành Công	9.965.509.790	8.117.489.170
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	678.445.606	-
Cổ đông cá nhân	50.540.000	50.540.000

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

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

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

25. Vay và nợ thuê tài chính

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2016		Biến động trong năm			31/12/2016	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Tăng do mua công ty con (Thuyết minh 5) VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn (*)	222.972.160.396	222.972.160.396	671.651.650.762	24.824.672.140	(598.915.455.506)	320.533.027.792	320.533.027.792
Nợ gốc vay dài hạn và thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	134.772.076.314	134.772.076.314	129.137.770.724	-	(134.772.076.314)	129.137.770.724	129.137.770.724
	357.744.236.710	357.744.236.710	800.789.421.486	24.824.672.140	(733.687.531.820)	449.670.798.516	449.670.798.516

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

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

(*) Vay ngắn hạn

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
• Khoản vay 1 (i)	VND	8%	3.836.786.288	5.049.393.825
• Khoản vay 2 (i)	VND	7%	3.813.589.320	-
• Khoản vay 3 (i)	VND	10%	2.958.703.852	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam				
• Khoản vay 4	VND	7%	-	15.736.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín				
• Khoản vay 5 (ii)	VND	10%	75.982.815.984	96.960.247.546
• Khoản vay 6 (iii)	VND	10%	9.753.816.113	32.748.519.025
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu				
• Khoản vay 7 (iv)	VND	11%	6.000.000.000	-
Ngân hàng Tiên Phong – Chi nhánh Hồ Chí Minh				
• Khoản vay 8 (v)	VND	8%	47.268.960.292	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam				
• Khoản vay 9 (vi)	VND	7%	18.905.847.250	-
Ngân hàng Phương Đông				
• Khoản vay 10 (vii)	VND	9%	16.949.119.690	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân				
• Khoản vay 11 (viii)	VND	7,5%	2.632.590.736	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát				
• Khoản vay 12 (ix)	VND	8%	38.200.000.000	38.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công				
• Khoản vay 13 (x)	VND	11%-12%	55.498.376.384	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân				
• Khoản vay 14 (x)	VND	11%	9.206.727.438	-
Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Thuận Thiên				
• Khoản vay 15 (x)	VND	8%-11%	4.000.000.000	11.300.000.000
Khoản vay từ các cá nhân				
• Khoản vay 16 (x)	VND	6%-11%	19.000.000.000	17.528.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín				
• Khoản vay 17 (x)	VND	11%	6.525.694.445	5.450.000.000
			320.533.027.792	222.972.160.396

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

- (i) Các khoản vay này phản ánh các 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 tương đương 16 tỷ VND (1/1/2016: 9 tỷ VND).
- (ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 97 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các biệt thự của Dự án Pegasus Residence 2 tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai đang được ghi nhận trong hàng tồn kho, bất động sản đầu tư, các khoản phải thu của khách hàng được tóm tắt ở bảng tổng hợp cuối thuyết minh này.
- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 34 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương được ghi nhận trong hàng tồn kho, được tóm tắt ở bảng tổng hợp cuối thuyết minh này.
- (iv) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 26 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền của nhà máy sản xuất đất sét của Công ty Toàn Thanh Tâm, được tóm tắt ở bảng tổng hợp cuối thuyết minh này.
- (v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 50 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng khu biệt thự của Pegasus Plaza Dự án tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai được ghi nhận trong hàng tồn kho và tài sản cố định được tóm tắt ở bảng tổng hợp cuối thuyết minh này.
- (vi) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 30 tỷ VND, không có đảm bảo và được sử dụng để tài trợ vốn lưu động.
- (vii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 40 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản nắm giữ bởi Trường TH - THCS - THPT Trịnh Hoài Đức.
- (viii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 100 tỷ không có đảm bảo và được sử dụng để tài trợ vốn lưu động.
- (ix) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng 4,2 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây được ghi nhận trong Đầu tư góp vốn, được tóm tắt ở bảng tổng hợp cuối thuyết minh này (1/1/2016: 9,2% khoản đầu tư Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuộc).
- (x) Khoản vay này không có đảm bảo và được sử dụng để tài trợ vốn lưu động.

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

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

(b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Vay dài hạn (i)	393.216.506.889	549.273.803.669
Nợ thuê tài chính dài hạn (ii)	25.778.164.890	35.610.507.534
	418.994.671.779	584.884.311.203
Hoàn trả trong vòng 12 tháng	(129.137.770.724)	(134.772.076.314)
	289.856.901.055	450.112.234.889

(i) Vay dài hạn

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ngân hàng TMCP Á Châu					
- Khoản vay 1 (i)	VND	9,5% - 11,5%	2019	198.992.000.000	265.664.000.000
- Khoản vay 2 (i)	VND	9,5% - 11,5%	2019	50.000.000.000	70.000.000.000
- Khoản vay 3 (ii)	VND	9,5% - 11,5%	2019	6.442.450.000	9.019.430.000
- Khoản vay 4	VND	9,5% - 11,5%	2023	-	122.500.000.000
- Khoản vay 5 (iii)	VND	11%	2024	73.645.411.050	-
-					
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh					
- Khoản vay 6 (iv)	VND	11% - 12,5%	2018	61.392.300.761	76.740.373.669
Ngân hàng Tiên Phong					
- Khoản vay 7 (v)	VND	9%	2019	1.941.095.078	-
- Khoản vay 8 (v)	VND	9%	2011	803.250.000	-
Ngân hàng Quốc tế Việt Nam					
- Khoản vay 9	VND	10%	2016	-	350.000.000
Khoản vay từ cá nhân					
- Khoản vay 10	VND	7%	2016	-	5.000.000.000
				393.216.506.889	549.273.803.669

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

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

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

- (ii) Khoản vay 3 được sử dụng để tài trợ cho Dự án Pegagus Plaza 2 và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất là 800 m2 đất được ghi nhận trong hàng tồn kho, tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai với giá trị ghi sổ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 17,9 tỷ VND (1/1/2016: 17,9 tỷ VND). Chi tiết của tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp cuối thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả trong 5 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, với số tiền 1,29 tỷ VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 16 tháng 6 năm 2017.
- (iii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 80 tỷ VND, được sử dụng để đầu tư cho nhà máy sản xuất đất sét của Công ty Toàn Thanh Tâm và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các tài sản có liên quan của dự án này, được tóm tắt trong bảng tổng hợp cuối thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả bắt đầu từ ngày 1 tháng 4 năm 2017 và kết thúc vào ngày 1 tháng 7 năm 2024.
- (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 3,9 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiên Phát và 100% khoản đầu tư vào Công ty TNHH Một thành viên Thịnh Thiên Mã nắm giữ bởi Công ty, quyền sử dụng đất và tài sản có liên quan của Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai. Chi tiết của các tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp cuối thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 được hoàn trả trong 4 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, với số tiền 15,3 tỷ VND mỗi đợt bắt đầu từ ngày 25 tháng 7 năm 2017.
- (iv) Khoản vay 7 và khoản vay 8 có tổng hạn mức tối đa là 90 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được bảo đảm bằng các căn biệt thự được ghi nhận trong hàng tồn kho và tài sản cố định, được tóm tắt trong bảng tổng hợp cuối thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay 7 và khoản vay 8 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 lần lượt được hoàn trả hàng tháng trong 26 và 52 đợt bằng nhau, bắt đầu từ ngày 25 tháng 7 năm 2017.

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

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

(ii) Nợ thuê tài chính

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Ngày 1 tháng 1 năm 2016

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	13.584.037.773	3.759.016.193	9.825.021.580
Trong vòng hai đến năm năm	29.969.377.826	4.183.891.872	25.785.485.954
	43.553.415.599	7.942.908.065	35.610.507.534

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

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

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

Loại tài sản thế chấp	Giá trị ghi sổ VND	Thuyết minh	Thế chấp cho		
			Khoản vay dài hạn Thuyết minh 25(b)	Khoản vay ngắn hạn Thuyết minh 25(a)	Nợ thuê tài chính Thuyết minh 25(b)
Phải thu của khách hàng	43.003.149.848	Thuyết minh 8	Khoản vay 1,2	Khoản vay 5	
Hàng tồn kho	268.179.143.488	Thuyết minh 11	Khoản vay 1,2,3,6,7,8	Khoản vay 5,6,8	
Tài sản cố định hữu hình	172.762.131.064	Thuyết minh 12	Khoản vay 1,2,5,7,8	Khoản vay 7,8	
Tài sản hữu hình cho thuê	37.250.988.469	Thuyết minh 13			Nợ thuê tài chính
Tài sản cố định vô hình	13.744.806.377	Thuyết minh 14	Khoản vay 1,2		
Bất động sản đầu tư	191.886.385.187	Thuyết minh 15	Khoản vay 1,2	Khoản vay 5	
Xây dựng cơ bản dở dang	65.062.121.376	Thuyết minh 16	Khoản vay 1,2		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	11.000.000.000	Thuyết minh 7(a)		Khoản vay 2,3	
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	Thuyết minh 6		Khoản vay 1	
Đầu tư góp vốn	169.280.000.000	Thuyết minh 7(b)	Khoản vay 6	Khoản vay 1,2	

26. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	(10.977.648.627)	(9.868.852.456)
Tăng trong năm do góp bởi Tập đoàn (Thuyết minh 27)	11.677.676.083	499.196.314
Sử dụng trong năm	(1.159.472.992)	(3.494.245.010)
Tăng do thanh lý công ty con (Thuyết minh 7)	-	2.416.403.401
Giảm do hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 5)	(789.081.987)	(530.150.876)
Số dư cuối năm	(1.248.527.523)	(10.977.648.627)

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

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

27. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng nguồn vốn VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2015	416.575.520.000	7.739.072.000	88.645.814	3.216.056.752	116.092.853.502	543.712.148.068
Vốn cổ phần phát hành trong năm	5.530.000	-	-	-	-	5.530.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	11.515.087.166	12.096.741.647	23.611.828.813
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	(499.196.314)	-	(499.196.314)
Tăng do mua lại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai	-	-	-	-	6.303.318.983	6.303.318.983
Giảm do phần nắm giữ gián tiếp trong Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai thuộc về cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(8.834.675.580)	(8.834.675.580)
Cổ tức	-	-	-	-	(7.884.403.802)	(7.884.403.802)
Giảm do bán các công ty trong Tập đoàn và mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	(117.594.749.275)	(117.594.749.275)
	-	-	(88.645.814)	88.645.814	-	-
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	416.581.050.000	7.739.072.000	-	14.320.593.418	179.085.475	438.819.800.893

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

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng nguồn vốn VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	416.581.050.000	7.739.072.000	-	14.320.593.418	179.085.475	438.819.800.893
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	896.896.619	(2.563.448.546)	(1.666.551.927)
Cổ tức	-	-	-	-	(60.354.716)	(60.354.716)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 26)	-	-	-	(11.677.676.083)	-	(11.677.676.083)
Hoàn nhập lỗ đã chia từ công ty liên kết các năm trước do mua thêm dẫn tới nắm quyền kiểm soát, ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 5 và thuyết minh 7(b))	-	-	-	6.438.754.261	-	6.438.754.261
Tăng do mua lại của Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm (Thuyết minh 5(a))	-	-	-	-	7.145.263.390	7.145.263.390
Vốn góp bởi cổ đông không kiểm soát vào công ty con (Thuyết minh 5(b))	-	-	-	-	2.400.000.000	2.400.000.000
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	416.581.050.000	7.739.072.000	-	9.978.568.215	7.100.545.603	441.399.235.818

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

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

28. Vốn cổ phần

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

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

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

Biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

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

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

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

29. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

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

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

(b) Tài sản thuê ngoài

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Trong vòng một năm	3.195.925.091	1.800.000.000
Trong vòng hai đến năm năm	12.358.351.727	1.500.000.000
Trên năm năm	5.039.393.939	-
	20.593.670.757	3.300.000.000

(c) Nợ khó đòi đã xử lý

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

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

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

30. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần bao gồm:

	2016 VND	2015 VND
Tổng doanh thu		
▪ Hợp đồng xây dựng	764.619.041.713	389.109.151.816
▪ Dịch vụ giáo dục	-	143.395.244.259
▪ Bán bất động sản	137.343.261.760	98.076.149.172
▪ Doanh thu cho thuê	21.520.740.248	17.136.194.278
▪ Cung cấp dịch vụ	20.918.348.481	20.753.035.056
▪ Hàng bán	26.242.663.626	287.036.010
	970.644.055.828	668.756.810.591
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(28.399.898.043)	(62.745.817.765)
	942.244.157.785	606.010.992.826
Doanh thu thuần		

31. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2016 VND	2015 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Hợp đồng xây dựng	691.544.675.235	347.435.030.489
▪ Dịch vụ giáo dục	-	84.680.652.283
▪ Bán bất động sản	111.656.254.761	50.194.521.440
▪ Doanh thu cho thuê	16.041.915.283	17.853.815.267
▪ Cung cấp dịch vụ	16.115.985.267	7.442.681.856
▪ Hàng bán	22.746.612.273	287.035.216
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(20.935.555.535)	21.624.489.479
	837.169.887.284	529.518.226.030

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

32. Doanh thu hoạt động tài chính

	2016 VND	2015 VND
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	3.264.023.027	5.466.310.985
Lãi từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh I(d)(iii))	46.177.481.573	36.478.834.019
Lãi từ thanh lý các công ty con	-	164.240.485.270
Doanh thu tài chính khác	21.457.200	28.509.260
	49.462.961.800	206.214.139.534

33. Chi phí tài chính

	2016 VND	2015 VND
Chi phí lãi vay	75.748.381.201	100.319.578.546
Lỗ từ thanh lý các công ty liên kết (Thuyết minh I(d)(iv))	600.000.000	-
Lỗ từ thu hồi khoản đầu tư góp vốn	-	59.664.883.000
Chi phí tài chính khác	-	13.840.031.895
	76.348.381.201	173.824.493.441

34. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	25.825.629.852	38.650.726.158
Chi phí khấu hao	12.132.344.514	9.058.923.706
Dự phòng phải thu khó đòi	5.004.715.989	4.381.036.992
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.638.854.445	3.501.153.694
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.923.246.085	15.341.407.805
	60.524.790.885	70.933.248.355

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

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

35. Thu nhập khác

	2016 VND	2015 VND
Lãi từ thanh lý tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	584.962.777	242.402.554
Khoản bồi thường nhận được từ các bên khác	-	290.028.320
Thu nhập khác	3.877.114.081	8.218.765.081
	4.462.076.858	8.751.195.955

36. Chi phí khác

	2016 VND	2015 VND
Thuế thu nhập cá nhân của Hội đồng Quản trị	-	1.342.106.424
Bồi thường do vi phạm hợp đồng	-	1.386.952.236
Phạt thuế	-	685.792.833
Chi phí khác	3.869.422.584	9.431.203.533
	3.869.422.584	12.846.055.026

37. Chi phí thuế thu nhập

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

	2016 VND	2015 VND
Chi phí thuế thu nhập hiện hành		
Năm hiện hành	4.284.628.051	4.031.271.591
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	101.848.836
	4.284.628.051	4.133.120.427
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoãn nhập các chênh lệch tạm thời	802.478.167	3.008.547.468
	5.087.106.218	7.141.667.895

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

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

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.420.554.291	30.753.496.708
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	684.110.858	6.765.769.276
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác áp dụng cho các công ty con	-	(3.435.252.716)
Chi phí không được khấu trừ thuế	846.306.522	1.220.369.312
Ưu đãi thuế	-	(578.715.605)
Lỗ tính thuế được sử dụng	-	(719.340.941)
Dự phòng thiếu trong những năm trước	-	101.848.836
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	3.556.688.838	3.786.989.733
	5.087.106.218	7.141.667.895

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

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

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

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

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

Lỗ tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗ được khấu trừ VND
2017	Chưa quyết toán	20.119.057.992
2018	Chưa quyết toán	54.297.684.334
2019	Chưa quyết toán	20.550.395.192
2020	Chưa quyết toán	13.776.350.864
2021	Chưa quyết toán	6.522.374.640
		115.265.863.022

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

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

(d) Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% (2015: 22%).

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

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

38. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về các cổ đông của Công ty, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015, sau khi trừ đi các khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi, và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền, chi tiết như sau:

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

	2016 VND	2015 VND
Lợi nhuận thuần trong năm – thuộc về các cổ đông Công ty	896.896.619	11.515.087.166
Phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 27)	(11.677.676.083)	(499.196.314)
Lãi thuần trong kỳ thuộc về các cổ đông Công ty sau khi phân bổ vào quỹ khen thưởng và phúc lợi	(10.780.779.464)	11.015.890.852

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

	2016 VND	2015 VND
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đầu năm	41.658.105	41.657.552
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 10 tháng 3 năm 2015	-	448
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho năm kết thúc	41.658.105	41.658.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Tập đoàn không có các công cụ tài chính ảnh hưởng đến các cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm.

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm Tập đoàn có các giao dịch sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2016	2015
	VND	VND
Cổ đông		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	96.118.477.183	-
Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	70.380.000.000
Bán cổ phiếu Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc	53.900.000.000	54.492.336.000
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần May Tiến Phát	30.000.000.000	53.040.000.000
Vay	6.075.694.445	5.450.000.000
Chi phí lãi vay	678.445.606	75.694.445
Mua hàng hóa và dịch vụ	283.500.945.985	371.065.918
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
Vay	3.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	835.442.030	-
Mua hàng hóa và dịch vụ	30.580.954.812	-
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	11.900.000.000
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Giáo dục Toàn Thịnh Phát	-	255.000.000.000
Hợp tác kinh doanh nhận được	56.883.904.910	7.493.000.000
Chi phí lãi vay từ hợp tác kinh doanh	2.471.526.083	624.489.170
Các công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm		
(đến ngày 1 tháng 5 năm 2016)		
Các khoản cho vay của Công ty	-	18.715.000.000
Lãi vay nhận được	-	2.100.101.808
Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	-	13.655.595.000
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công		
Các khoản cho vay của Công ty	2.800.000.000	-
Thanh lý bất động sản đầu tư	14.912.148.817	-
Cổ tức	2.170.498.387	-
Thu nhập lãi cho vay	72.848.352	-
Các bên liên quan khác		
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí		
Thịnh Thiên Mã		
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Toàn Việt	-	14.000.000.000
Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Toàn Việt	-	47.000.000.000

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

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

	Giá trị giao dịch	
	2016	2015
	VND	VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Vay	-	43.200.000.000
Chi phí lãi vay	-	16.977.778
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	33.912.994.499	-
Trường THCS - THPT Lê Quý Đôn		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	12.895.685.454	-
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	14.009.369.684	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	9.426.703.296	-
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát		
Hợp nhất kinh doanh	28.700.000.000	-
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc		
Lương và thù lao	6.388.773.900	12.947.791.060

Ngày 31 tháng 3 năm 2017

Người lập:


Trần Thị Ni
Kế toán trưởng

Người duyệt:


Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

(

21

21