



CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ
KIẾN TRÚC
XÂY DỰNG
TOÀN THỊNH
PHÁT

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ KIẾN TRÚC XÂY
DỰNG TOÀN THỊNH PHÁT
DN:
E=TIENNNPS00542@GMAIL.COM,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST
:0302602811, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ KIẾN TRÚC XÂY
DỰNG TOÀN THỊNH PHÁT, O=SỞ
KH & ĐT, L=ĐỒNG NAI, C=VN
Reason: Tôi Đồng Ý
Location:
Date: 2021-01-21 14:03:09
Foxit Reader Version: 9.3.0

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

**Báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2018**



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

**Giấy Chứng nhận
Đăng ký Kinh doanh/
Doanh nghiệp số**

0302602811

ngày 28 tháng 4 năm 2003

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

Hội đồng Quản trị

Huỳnh Phú Kiệt
Tạ Đình Chương
Đinh Công Tuấn
Nguyễn Tiến Dũng

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên
(từ ngày 27 tháng 6 năm 2018)
Thành viên
(từ ngày 27 tháng 6 năm 2018)
Thành viên
(từ ngày 27 tháng 6 năm 2018)
Thành viên
(đến ngày 27 tháng 6 năm 2018)

Võ Hoàng Ân

Đào Nguyên Tuyết Lan

Huỳnh Thảo Linh

Ban Kiểm soát

Võ Đức Toại
Lê Thị Xuân Đức
Lê Huỳnh Minh Dũng

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên

Ban Giám đốc

Võ Thanh Lâm

Phó Tổng Giám đốc thường trực
(đến ngày 28 tháng 2 năm 2019)

Trụ sở đăng ký

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

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc 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 riêng đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

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

- (a) báo cáo tài chính riêng được trình bày từ trang 5 đến trang 50 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc



Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đồng Nai, ngày 28 tháng 6 năm 2019



KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street, Ben Nghe Ward
District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam
+84 (28) 3821 9266 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi các Cổ đông

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 28 tháng 6 năm 2019, được trình bày từ trang 5 đến trang 50.

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2(c) của báo cáo tài chính riêng, trong đó trình bày việc Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần sau thuế cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 118.772 triệu VND (2017: 227.799 triệu VND) và tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ phải trả ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn là 661.546 triệu VND (1/1/2018: 593.277 triệu VND). Hơn nữa, Công ty có các khoản vay ngân hàng đã bị quá hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Thuyết minh 21). Giá trị của giả định hoạt động liên tục cơ bản phụ thuộc vào khả năng Công ty nhận tái tài trợ cho những khoản vay, khả năng Công ty bán được bất động sản đầu tư để trả nợ vay ngân hàng và khả năng Công ty có nhà đầu tư mới nhằm giúp Công ty có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Công ty trong một tương lai có thể dự kiến trước được. Những điều kiện này cùng với các vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh 10 cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính riêng chưa bao gồm các điều chỉnh cần thiết liên quan đến khả năng thu hồi và việc phân loại các tài sản được ghi nhận hay giá trị và việc phân loại các khoản nợ phải trả trong trường hợp Công ty không thể tiếp tục hoạt động. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không ngoại trừ vấn đề này.

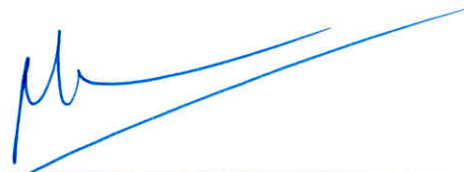
Chi nhánh Công ty TNHH KPMG tại Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 18-01-00509-19-1



Auvarin Phoi

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 2252-2018-007-1
Phó Tổng Giám đốc



Trương Vĩnh Phúc

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 6 năm 2019

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND Phân loại lại
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 130 + 140 + 150)	100		197.348.653.843	202.285.557.219
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.072.292.109	6.710.320.714
Tiền	111		1.072.292.109	6.710.320.714
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		158.824.505.005	158.651.893.966
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	85.561.453.854	95.624.221.820
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.217.173.369	2.051.862.913
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	81.545.821.317	64.988.961.467
Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	88.428.394.819	92.773.748.707
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(97.928.338.354)	(96.786.900.941)
Hàng tồn kho	140		34.153.173.161	36.720.200.179
Hàng tồn kho	141	10(a)	34.153.173.161	36.720.200.179
Tài sản ngắn hạn khác	150		3.298.683.568	203.142.360
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		722.451.293	192.602.842
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.565.692.757	-
Thuế phải thu Nhà nước	153	18(b)	10.539.518	10.539.518
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		808.950.396.898	958.047.452.389
Các khoản phải thu dài hạn	210		47.667.385.690	87.720.489.548
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	45.925.218.918	85.978.322.776
Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	1.742.166.772	1.742.166.772
Tài sản cố định	220		153.065.034.397	160.435.212.371
Tài sản cố định hữu hình	221	11	101.988.200.514	105.457.023.016
Nguyên giá	222		119.129.871.954	119.129.871.954
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.141.671.440)	(13.672.848.938)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	12	29.448.277.506	33.349.632.978
Nguyên giá	225		44.392.985.966	44.392.985.966
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(14.944.708.460)	(11.043.352.988)
Tài sản cố định vô hình	227	13	21.628.556.377	21.628.556.377
Nguyên giá	228		21.673.181.737	21.673.181.737
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(44.625.360)	(44.625.360)
Bất động sản đầu tư	230	14	185.633.801.248	191.684.943.292
Nguyên giá	231		213.390.385.035	213.390.385.035
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(27.756.583.787)	(21.705.441.743)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND Phân loại lại
Tài sản dở dang dài hạn	240		176.511.828.435	176.511.828.435
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	10(b)	176.511.828.435	176.511.828.435
Đầu tư tài chính dài hạn	250		243.639.620.314	338.510.697.050
Đầu tư vào công ty con	251	5(b)	326.019.999.999	221.609.999.999
Đầu tư vào công ty liên kết	252	5(b)	2.398.740.736	99.398.740.736
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5(b)	119.490.000.000	120.082.336.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	5(b)	(204.269.120.421)	(106.580.379.685)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5(a)	-	4.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		2.432.726.814	3.184.281.693
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	2.432.726.814	3.184.281.693
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.006.299.050.741	1.160.333.009.608

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

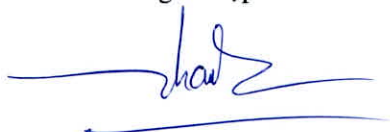
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND Phân loại lại
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		864.125.495.235	899.387.389.183
Nợ ngắn hạn	310		858.894.592.695	795.562.658.216
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	150.091.102.968	262.715.417.334
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17(a)	85.799.540.686	53.682.345.703
Thuế phải nộp Nhà nước	313	18(a)	7.380.662.207	10.542.699.686
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	63.868.605.714	39.449.685.642
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	317		308.892.741	136.674.477
Phải trả ngắn hạn khác	319	20(a)	18.809.669.221	53.942.849.297
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21(a)	533.869.416.698	376.326.283.617
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	22	(1.233.297.540)	(1.233.297.540)
Nợ dài hạn	330		5.230.902.540	103.824.730.967
Phải trả dài hạn khác	337	20(b)	5.230.902.540	4.450.644.765
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21(b)	-	99.374.086.202
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		142.173.555.506	260.945.620.425
Vốn chủ sở hữu	410	23	142.173.555.506	260.945.620.425
Vốn cổ phần	411	24	416.581.050.000	416.581.050.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		7.739.072.000	7.739.072.000
Lỗi lũy kế	421		(282.146.566.494)	(163.374.501.575)
- (Lỗi lũy kế)/LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	421a		(163.374.501.575)	64.424.075.367
- Lỗi năm nay	421b		(118.772.064.919)	(227.798.576.942)
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.006.299.050.741	1.160.333.009.608

Ngày 28 tháng 6 năm 2019

Người lập:



Võ Thị Xuân Thanh
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:





Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

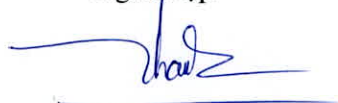
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	151.165.178.745	589.670.478.513
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26	-	293.433.831
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	26	151.165.178.745	589.377.044.682
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	124.264.557.945	515.150.146.765
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		26.900.620.800	74.226.897.917
Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	28.980.647.185	14.521.979.627
Chi phí tài chính	22	29	162.355.292.239	217.822.002.919
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		43.666.551.503	66.241.623.234
Chi phí bán hàng	25		980.816.393	3.809.518.232
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	10.794.182.104	96.247.194.681
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(118.249.022.751)	(229.129.838.288)
Thu nhập khác	31		132.733.770	1.641.892.894
Chi phí khác	32		655.775.938	310.631.548
(Lỗ)/lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(523.042.168)	1.331.261.346
Lỗ kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(118.772.064.919)	(227.798.576.942)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31	-	-
Lỗ sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(118.772.064.919)	(227.798.576.942)

Ngày 28 tháng 6 năm 2019

Người lập:



Võ Thị Xuân Thanh
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:




Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lỗ kế toán trước thuế	01		(118.772.064.919)	(227.798.576.942)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		13.421.320.018	13.444.121.420
Các khoản dự phòng	03		119.830.178.149	193.425.339.550
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		-	(281.818.182)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư góp vốn	05		(25.000.004.000)	(6.006.156.941)
Hoàn nhập lãi từ thanh lý khoản đầu tư trong năm trước	05		-	45.000.000.000
Cổ tức	05		-	(1.731.370.417)
Thu nhập lãi cho vay	05		(3.980.643.185)	(6.760.610.566)
Chi phí lãi vay	06		43.666.551.503	66.241.623.234
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		29.165.337.566	75.532.551.156
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		44.520.110.520	(62.343.017.077)
Biến động hàng tồn kho	10		2.567.027.018	70.766.529.057
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(141.782.365.401)	97.292.387.848
Biến động chi phí trả trước	12		221.706.428	145.165.392
			(65.308.183.869)	181.393.616.376
Tiền lãi vay đã trả	13		(3.406.064.042)	(47.386.936.188)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		-	(564.528.540)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(68.714.247.911)	133.442.151.648

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		-	281.818.182
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn và cho vay	23		(22.400.000.000)	(37.920.000.000)
Tiền thu hồi từ tiền gửi có kỳ hạn và cho vay	24		15.960.000.000	28.570.000.000
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(83.000.000.000)	(94.907.700.800)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		101.592.340.000	102.124.634.124
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		5.481.559.314	1.540.716.632
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		17.633.899.314	(310.531.862)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		118.476.000.000	319.756.680.267
Tiền trả nợ gốc vay	34		(67.965.980.008)	(441.225.234.762)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(1.167.700.000)	(7.772.296.584)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		49.342.319.992	(129.240.851.079)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(1.738.028.605)	3.890.768.707
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60		2.810.320.714	(1.080.447.993)
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	1.072.292.109	2.810.320.714

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

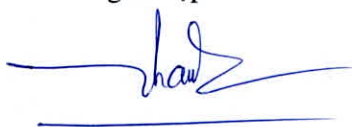
Mẫu B 03 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ

	2018 VND	2017 VND
Mua khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác nhưng chưa thanh toán	21.410.000.000	53.430.000.000
Chuyển khoản phải thu của khách hàng sang khoản phải thu về cho vay	6.116.859.850	-
Thanh lý các khoản đầu tư vốn nhưng chưa thu hồi	-	16.800.000.000
Chuyển khoản phải trả người bán sang vay ngắn hạn	-	137.889.404.427
Chuyển lãi phải trả sang vay ngắn hạn	12.526.726.887	18.819.813.787
Cần trừ khoản vay với phải thu khác	-	53.500.000.000
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	-	86.076.816

Ngày 28 tháng 6 năm 2019

Người lập:



Võ Thị Xuân Thanh
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:





Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

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

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty liên kết (1/1/2018: 3 công ty con sở hữu trực tiếp và 1 công ty liên kết) như được trình bày trong Thuyết minh 5(b).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có 37 nhân viên (1/1/2018: 49 nhân viên).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Công ty đã phát sinh khoản lỗ thuần sau thuế cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 118.772 triệu VND (2017: 227.799 triệu VND). Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 661.546 triệu VND (1/1/2018: 593.277 triệu VND). Hơn nữa, Công ty có các khoản vay ngân hàng đã bị quá hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Thuyết minh 21).

Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào khả năng Công ty nhận tái tài trợ cho những khoản vay, khả năng Công ty bán được bất động sản đầu tư để trả nợ vay ngân hàng và khả năng Công ty có nhà đầu tư mới nhằm giúp Công ty có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Công ty trong một tương lai có thể dự kiến trước được. Những điều kiện này cùng với các vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh 10 cho thấy sự tồn tại yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính riêng chưa bao gồm các điều chỉnh cần thiết liên quan đến khả năng thu hồi và việc phân loại các tài sản được ghi nhận hay giá trị và việc phân loại các khoản nợ phải trả trong trường hợp Công ty không thể tiếp tục hoạt động.

Tại thời điểm lập báo cáo này, Ban Giám đốc tin rằng không có lý do gì để các chủ nợ sẽ không tái tài trợ các khoản vay cho Công ty và Công ty sẽ không có nhà đầu tư mới.

(d) Kỳ kế toán năm

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

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

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty 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
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/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 Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng này.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

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

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

(d) Các khoản phải thu

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

(e) Hàng tồn kho

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

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

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

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

(h) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

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

(ii) Phần mềm máy vi tính

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

(i) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

(ii) Khấu hao

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

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

(j) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

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

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

(l) Dự phòng

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

(m) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

(n) Thuế

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

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

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

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 chênh lệch tạm thời 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.

(o) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu 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 riêng khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu. Việc chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích được xác định tại thời điểm muộn hơn giữa thời điểm bán hoặc thời điểm hoàn thành và bàn giao bất động sản.

(ii) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

(iii) Doanh thu cho thuê

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

(iv) Cung cấp dịch vụ

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

(v) Thu nhập từ tiền lãi

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

(vi) Thu nhập từ cổ tức

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

(p) 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 riêng 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.

(q) Chi phí đi vay

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

(r) Các bên liên quan

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tiền mặt	26.273.380	91.370.226
Tiền gửi ngân hàng	1.046.018.729	6.618.950.488
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.072.292.109	6.710.320.714
Thấu chi ngân hàng (Thuyết minh 21(a)(i))	-	(3.900.000.000)
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	1.072.292.109	2.810.320.714

5. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	Giá gốc VND	Giá gốc VND
	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn		
▪ Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 1 năm	-	4.000.000.000 (*)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, không có khoản tiền gửi có kỳ hạn nào (1/1/2018: 4 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản thấu chi của Công ty (Thuyết minh 21(a)(i)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Địa chỉ	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Các công ty con							
- Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh		100,00%	100,00%	117.875.000.000	-	(*)
- Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Thành phố Biên Hòa		100,00%	100,00%	35.000.000.000	(16.845.379.686)	(*)
- Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm (a)	Tỉnh Kiên Giang	17.282.000	60,00%	60,00%	173.144.999.999	(173.144.999.999)	(*)
					326.019.999.999	(189.990.379.685)	
▪ 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	(2.398.740.736)	(*)
▪ Các công ty khác							
- Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	Tỉnh Kiên Giang		2,00%	2,00%	2.000.000.000	(2.000.000.000)	(*)
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	3.900.000	11,14%	11,14%	39.780.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa	10.000	0,40%	0,40%	230.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú	Thành phố Huế	2.600.000	8,67%	8,67%	77.480.000.000	(9.880.000.000)	(*)
					119.490.000.000	(11.880.000.000)	
					447.908.740.735	(204.269.120.421)	

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

Ngày 1 tháng 1 năm 2018	Địa chỉ	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Các công ty con							
- Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh		100,00%	100,00%	117.875.000.000	-	(*)
- Công ty TNHH Một Thành viên Thịnh Thiên Mã	Thành phố Biên Hòa		100,00%	100,00%	35.000.000.000	(16.845.379.686)	(*)
- Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm (a)	Tỉnh Kiên Giang	6.841.000	76,00%	76,00%	68.734.999.999	(68.734.999.999)	(*)
					221.609.999.999	(85.580.379.685)	
▪ Các công ty liên kết							
- Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Tỉnh Kiên Giang	239.874	39,60%	39,60%	2.398.740.736	-	(*)
- Công ty Cổ phần Toàn Việt (b)	Thành phố Hồ Chí Minh	1.900.000	40,04%	40,04%	47.000.000.000	(21.000.000.000)	(*)
- Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công (c)	Thành phố Hồ Chí Minh	5.000.000	20,00%	20,00%	50.000.000.000	-	(*)
					99.398.740.736	(21.000.000.000)	
▪ Các công ty khác							
- Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	Tỉnh Kiên Giang		2,00%	2,00%	2.000.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	3.900.000	11,14%	11,14%	39.780.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa	10.000	0,40%	0,40%	230.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (d)	Thành phố Hồ Chí Minh	29.617	0,10%	0,10%	592.336.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú	Thành phố Huế	2.600.000	8,67%	8,67%	77.480.000.000	-	(*)
					120.082.336.000	-	
					441.091.076.735	(106.580.379.685)	

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

- (a) Trong năm 2018, Công ty đã mua thêm 2.141.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm từ Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã và 8.300.000 cổ phiếu mới phát hành của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm và thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm thành 60,00% tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2018, Hội đồng Quản trị đã phê duyệt phương án chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm mà Công ty đang sở hữu cho một đối tác khác.

Vào ngày 4 tháng 4 năm 2019, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của mình trong Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm cho Công ty TNHH Trang Trí Phú Quốc. Theo đó, kể từ ngày 4 tháng 4 năm 2019, Công ty mất quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm.

- (b) Trong năm 2018, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Toàn Việt cho ông Văn Xuân Thiện, một bên liên quan, và ghi nhận khoản lỗ so với giá gốc từ việc thanh lý khoản đầu tư này là 21 tỷ VND.
- (c) Trong năm 2018, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công cho bà Đặng Huỳnh Úc My, một bên liên quan, và ghi nhận khoản lãi từ việc thanh lý khoản đầu tư này là 25 tỷ VND.
- (d) Trong năm, Công ty đã thanh lý toàn bộ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một bên liên quan, và ghi nhận khoản lãi từ việc thanh lý khoản đầu tư là 4.000 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản đầu tư góp vốn với giá trị ghi sổ là 74.780 triệu VND (1/1/2018: 74.780 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)(ii)).

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	441.091.076.735	395.819.553.918
Tăng trong năm	104.410.000.000	141.390.000.000
Thanh lý	(97.592.336.000)	(96.118.477.183)
Số dư cuối năm	447.908.740.735	441.091.076.735

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

Biến động của dự phòng đầu tư tài chính dài hạn trong năm như sau:

	2018	2017
	VND	VND
Số dư đầu năm	106.580.379.685	-
Trích lập dự phòng trong năm	118.688.740.736	106.580.379.685
Sử dụng dự phòng trong năm	(21.000.000.000)	-
 Số dư cuối năm	 204.269.120.421	 106.580.379.685

6. Phải thu của khách hàng

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	45.925.218.918	85.978.322.776
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	16.800.000.000	16.800.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Phát triển Trung Đông	12.511.789.972	12.511.789.972
Ông Nguyễn Văn Dũng	8.236.931.500	8.236.931.500
Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	-	6.116.859.465
Các khách hàng khác	48.012.732.382	51.958.640.883
	 131.486.672.772	 181.602.544.596

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	85.561.453.854	95.624.221.820
Dài hạn	45.925.218.918	85.978.322.776
	 131.486.672.772	 181.602.544.596

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
<i>Các công ty con</i>		
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	3.197.891.391	3.507.744.599
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	-	3.431.991
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	45.925.218.918	85.978.322.776
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	16.800.000.000	16.800.000.000
Ông Nguyễn Văn Dũng	8.236.931.500	8.236.931.500
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành công	1.446.989.998	1.453.620.844

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, một phần khoản phải thu khách hàng có giá trị ghi sổ 39.998 triệu VND được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (1/1/2018: 40.157 triệu VND) (Thuyết minh 21(b)(i)).

7. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
<i>Công ty con</i>		
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm	27.515.000.000	19.515.000.000
<i>Các bên liên quan khác</i>		
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	45.516.828.856	31.116.828.856
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	5.760.000.000
<i>Bên thứ ba</i>		
Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh	8.513.992.461	8.597.132.611
	81.545.821.317	64.988.961.467

Các khoản cho vay này không được đảm bảo, có kỳ hạn gốc không quá 1 năm và hưởng lãi suất năm từ 9% đến 11% (1/1/2018: 10% - 11%).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	64.988.961.467	55.638.961.467
Cho vay trong năm	22.400.000.000	37.920.000.000
Chuyển từ khoản phải thu sang phải thu về cho vay	6.116.859.850	-
Thu hồi cho vay trong năm	(11.960.000.000)	(28.570.000.000)
Số dư cuối năm	81.545.821.317	64.988.961.467

8. Phải thu khác

(a) Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tiền tạm ứng cho nhân viên (i)	47.106.167.243	51.691.735.959
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	28.777.000.000	28.777.000.000
Phải thu lãi cho vay	11.639.777.486	9.988.064.434
Cổ tức phải thu	414.699.772	1.915.615.901
Phải thu khác	490.750.318	401.332.413
	88.428.394.819	92.773.748.707

- (i) Số dư này phản ánh tiền tạm ứng cho nhân viên để thực hiện các hoạt động kinh doanh cho Công ty.
- (ii) Khoản phải thu này phản ánh giá trị vốn góp cho hợp đồng hợp tác kinh doanh số 54/2016/HĐVV-TTPCorp ký ngày 25 tháng 7 năm 2017 với Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát.

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Ký quỹ cho hợp đồng thuê tài chính	74.450.133	74.450.133
Phải thu khác	1.667.716.639	1.667.716.639
	1.742.166.772	1.742.166.772

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

9. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

		31/12/2018				1/1/2018			
	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	
Nợ quá hạn									
- Ông Hà Bảo An	Trên 3 năm	38.122.460.600	38.122.460.600	-	Trên 3 năm	38.122.460.600	38.122.460.600	-	
- Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát	Trên 3 năm	28.777.000.000	28.777.000.000	-	Trên 3 năm	28.777.000.000	28.777.000.000	-	
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	Trên 3 năm	16.800.000.000	16.800.000.000	-	Trên 3 năm	16.800.000.000	16.800.000.000	-	
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Phát triển Trung Đông	Trên 3 năm	12.511.789.972	12.511.789.972	-	Trên 3 năm	12.511.789.972	12.511.789.972	-	
- Khác	Trên 3 năm	1.717.087.782	1.717.087.782	-	Trên 3 năm	575.650.369	575.650.369	-	
		97.928.338.354	97.928.338.354	-		96.786.900.941	96.786.900.941	-	

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	96.786.900.941	8.758.252.981
Trích lập dự phòng trong năm	1.141.437.413	88.028.647.960
Số dư cuối năm	<u>97.928.338.354</u>	<u>96.786.900.941</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

10. Hàng tồn kho và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

(a) Hàng tồn kho

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
			Phân loại lại	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn (i)	7.980.643.630	-	804.418.092	-
Thành phẩm (ii)	26.121.192.256	-	35.876.672.612	-
Hàng hóa	51.337.275	-	39.109.475	-
	34.153.173.161	-	36.720.200.179	-

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Dự án Jamona Cần Thơ	7.042.688.282	-
Dự án Pegasus Residence 2	596.129.000	596.129.000
Các dự án khác	341.826.348	208.289.092
	7.980.643.630	804.418.092

(ii) Chi tiết thành phẩm như sau:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Dự án Pegasus Plaza	4.636.608.497	14.392.088.853
Dự án Pegasus Residence 2	21.484.583.759	21.484.583.759
	26.121.192.256	35.876.672.612

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 26.463 triệu VND (1/1/2018: 36.085 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

(b) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND Phân loại lại
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai	176.511.828.435	176.511.828.435

Dự án này nằm ở Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai và dự án này phát triển căn hộ chung cư, văn phòng và khách sạn với tổng diện tích thương phẩm là 150.939 m². Dự án này bị gián đoạn tạm thời từ ngày 27 tháng 3 năm 2015. Vào ngày 20 tháng 6 năm 2019, Công ty đã gửi công văn cho cơ quan chức năng xin được trình bày thay đổi quy hoạch dự án này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn với giá trị ghi sổ là 176.512 triệu VND (1/1/2018: 176.512 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)).

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm/ số dư cuối năm	115.678.529.910	841.416.909	751.710.903	1.858.214.232	119.129.871.954
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	11.039.631.943	809.294.223	384.922.316	1.439.000.456	13.672.848.938
Khấu hao trong năm	3.138.932.508	32.122.686	115.729.728	182.037.580	3.468.822.502
Số dư cuối năm	14.178.564.451	841.416.909	500.652.044	1.621.038.036	17.141.671.440
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	104.638.897.967	32.122.686	366.788.587	419.213.776	105.457.023.016
Số dư cuối năm	101.499.965.459	-	251.058.859	237.176.196	101.988.200.514

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản với nguyên giá 2.427 triệu VND (1/1/2018: 2.427 triệu VND) đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 101.500 triệu VND (1/1/2018: 104.638 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)(i)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

12. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm/số dư cuối năm	28.730.994.042	13.075.045.456	2.586.946.468	44.392.985.966
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	6.426.930.604	3.701.081.414	915.340.970	11.043.352.988
Khấu hao trong năm	2.270.482.608	1.307.504.544	323.368.320	3.901.355.472
Số dư cuối năm	8.697.413.212	5.008.585.958	1.238.709.290	14.944.708.460
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	22.304.063.438	9.373.964.042	1.671.605.498	33.349.632.978
Số dư cuối năm	20.033.580.830	8.066.459.498	1.348.237.178	29.448.277.506

Công ty thuê hệ thống cơ điện (hệ thống M&E), phương tiện vận chuyển và thiết bị văn phòng theo các hợp đồng thuê tài chính. Đến cuối giai đoạn thuê của hợp đồng thuê, Công ty có quyền lựa chọn mua lại tài sản thuê này theo giá ưu đãi. Các tài sản thuê được dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tiền thuê (Thuyết minh 21(b)(ii)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

13. Tài sản cố định vô hình

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

Trong tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có các tài sản có nguyên giá 45 triệu VND (1/1/2018: 45 triệu VND) đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ là 13.745 triệu VND (1/1/2018: 13.745 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)(i)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

14. Bất động sản đầu tư

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê (*)	185.633.801.248	191.684.943.292
(*) Bất động sản đầu tư cho thuê		
		Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm/số dư cuối năm		213.390.385.035
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm		21.705.441.743
Khấu hao trong năm		6.051.142.044
Số dư cuối năm		27.756.583.787
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm		191.684.943.292
Số dư cuối năm		185.633.801.248

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty bao gồm từ tầng 1 đến tầng 14 và tầng 21 tại khu B của Tòa nhà Pegasus Plaza và các biệt thự cao cấp thuộc dự án Pegasus Residence.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, bất động sản đầu tư với giá trị ghi sổ là 181.851 triệu VND (1/1/2018: 184.775 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 21(b)(i)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

15. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu năm	3.184.281.693
Tăng trong năm	491.401.296
Phân bổ trong năm	(1.242.956.175)
Số dư cuối năm	2.432.726.814

16. Phải trả người bán ngắn hạn

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

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	103.500.194.868	103.500.194.866	193.503.464.216	193.503.464.216
Bà Trương Thị Ngọc Hiền	-	-	39.520.000.000	39.520.000.000
Công ty TNHH MTV Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Thịnh Thiên Mã	21.410.000.000	21.410.000.000	-	-
Khác	25.180.908.100	25.180.908.102	29.691.953.118	29.691.953.118
	150.091.102.968	150.091.102.968	262.715.417.334	262.715.417.334

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

(b) Phải trả người bán là bên liên quan

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc	Số có khả năng	Giá gốc	Số có khả năng
	VND	trả nợ	VND	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty con				
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	103.500.194.866	103.500.194.866	193.503.464.216	193.503.464.216
Các bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	1.897.717.110	1.897.717.110	1.656.421.618	1.656.421.618
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	-	-	220.422.118	220.422.118
Công ty TNHH MTV Thương Mại Dịch Vụ Giải Trí Thịnh Thiên Mã	21.410.000.000	21.410.000.000	-	-

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

17. Người mua trả tiền trước

(a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Tạm ứng từ các bên liên quan	4.800.000.000	3.500.000.000
Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản (i)	41.479.540.686	50.161.047.683
Tạm ứng khác (ii)	39.520.000.000	21.298.020
	85.799.540.686	53.682.345.703

- (i) Tiền trả trước từ khách hàng 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 dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai; và căn hộ của Tòa nhà Pegasus Plaza. Toàn bộ các khoản người mua trả tiền trước sẽ được ghi nhận là doanh thu khi các biệt thự hoặc căn hộ được xây dựng hoàn tất và bàn giao cho khách hàng.
- (ii) Tạm ứng khác phản ánh khoản tiền đặt cọc của Bà Chung Thị Mỹ Dung để mua lại cổ phần của Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú do Công ty sở hữu theo Hợp đồng mua bán số 10/2018/HĐKT-Corp ngày 19 tháng 7 năm 2018.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
<i>Bên liên quan khác</i>		
Ông Đoàn Thanh Việt	4.800.000.000	3.500.000.000

18. Thuế phải nộp/phải thu Nhà nước

(a) Thuế phải nộp Nhà nước

	1/1/2018	Số phải nộp	Số đã nộp	Cán trừ	31/12/2018
	VND	trong năm	trong năm	VND	VND
		VND	VND		
Thuế giá trị gia tăng	8.285.326.906	14.114.407.953	(9.163.251.034)	(8.230.469.298)	5.006.014.527
Thuế thu nhập cá nhân	2.257.372.780	219.209.867	(101.934.967)	-	2.374.647.680
	10.542.699.686	14.333.617.820	(9.265.186.001)	(8.230.469.298)	7.380.662.207

(b) Thuế phải thu Nhà nước

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay	44.487.268.265	19.813.984.274
Chi phí đất	17.952.712.437	17.952.712.437
Chi phí khác	1.428.625.012	1.682.988.931
	63.868.605.714	39.449.685.642

20. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Ký quỹ và ký cược ngắn hạn	238.020.000	23.238.020.000
Chi phí lãi vay phải trả	12.597.488.121	9.537.011.538
Thuế thu nhập cá nhân phải trả	3.015.194.150	3.050.259.183
Bảo hiểm y tế, xã hội và bảo hiểm thất nghiệp	-	153.311.130
Cổ tức phải trả	50.540.000	50.540.000
Phải trả phí hoa hồng	76.644.570	76.644.570
Nhận hộ tiền phí quản lý khách hàng lẻ	1.921.980.177	-
Phải trả khác	909.802.203	625.133.842
	18.809.669.221	36.730.920.263
Phân phải trả dài hạn khác đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	17.211.929.034
	18.809.669.221	53.942.849.297

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

(b) Phải trả dài hạn khác

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	17.211.929.034
Ký quỹ và ký cược dài hạn	5.230.902.540	4.450.644.765
	5.230.902.540	21.662.573.799
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	(17.211.929.034)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	5.230.902.540	4.450.644.765

(c) Phải trả khác bị quá hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	-	17.211.929.034

(d) Phải trả khác cho các bên liên quan

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	3.685.944.091	2.705.891.331
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	7.951.885.969	5.213.599.723
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	521.467.016	1.345.147.964
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	96.657.534	-
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
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

21. Vay và nợ thuê tài chính

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2018		Biến động trong năm		31/12/2018	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	215.050.356.151	215.050.356.151	127.102.726.887	(51.209.573.838)	290.943.509.200	290.943.509.200
Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng (b)	153.503.630.882	153.503.630.882	95.520.652.649	(16.756.406.170)	232.267.877.361	232.267.877.361
Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng (b)	7.772.296.584	7.772.296.584	4.053.433.553	(1.167.700.000)	10.658.030.137	10.658.030.137
	376.326.283.617	376.326.283.617	226.676.813.089	(69.133.680.008)	533.869.416.698	533.869.416.698

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
- Khoản vay 1 (i)	VND	8%	-	3.900.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín				
- Khoản vay 2 (ii)	VND	10%	37.120.943.009	47.720.943.009
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín				
- Khoản vay 3 (iii)	VND	11%	6.525.694.445	6.525.694.445
Khoản vay từ các cá nhân				
- Khoản vay 4 (iii)	VND	11%	10.000.000.000	10.000.000.000
- Khoản vay 5 (iii)	VND	6%	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát				
- Khoản vay 6 (iii)	VND	10%	36.776.000.000	26.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công				
- Khoản vay 7 (iii)	VND	12%	183.520.871.746	119.703.718.697
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân				
- Khoản vay 8 (iii)	VND	11,5%	16.000.000.000	-
			290.943.509.200	215.050.356.151

- (i) Khoản vay này phản ánh khoản thấu chi ngân hàng và được đảm bảo bằng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng ((Thuyết minh 5(a)).
- (ii) Khoản vay này có hạn mức là 97 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các biệt thự của Dự án Pegasus Residence 2 tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai đang được ghi nhận trong hàng tồn kho, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn, bất động sản đầu tư và các khoản phải thu khách hàng, được tóm tắt trong bảng ở phần cuối Thuyết minh này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản vay trị giá 37.121 triệu VND đã bị quá hạn.
- (iii) Các khoản vay này không được đảm bảo và được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

(b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Vay dài hạn (i)	232.267.877.361	249.024.283.531
Nợ thuê tài chính dài hạn (ii)	10.658.030.137	11.625.730.137
	242.925.907.498	260.650.013.668
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(242.925.907.498)	(161.275.927.466)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	-	99.374.086.202

(i) Vay dài hạn

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Ngân hàng TMCP Á Châu					
- Khoản vay 1 (*)	VND	9,5% - 12,5%	2019	155.502.649.508	162.980.055.678
- Khoản vay 2 (*)	VND	9,5% - 12,5%	2019	30.721.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP. Hồ Chí Minh					
- Khoản vay 3 (**)	VND	11,0% - 12,5%	2018	46.044.227.853	46.044.227.853
				232.267.877.361	249.024.283.531
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				(232.267.877.361)	(153.503.630.882)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				-	95.520.652.649

(*) 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 sẽ được hoàn trả trong 4 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng với số tiền là 33,3 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 5 năm 2018, đợt trả cuối cùng 29,8 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 26 tháng 7 năm 2019. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, một phần khoản vay trị giá 89.854 triệu VND đã bị quá hạn.

Khoản vay 2 được sử dụng cho mục đích tài trợ vốn lưu động và sẽ được hoàn trả trong 4 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng với số tiền 10.000 triệu VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 5 năm 2018. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, một phần khoản vay trị giá 20.721 triệu VND đã bị quá hạn.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

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

Các khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản có liên quan của Dự án Pegasus Plaza tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai đã được ghi nhận trong hàng tồn kho, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn, tài sản cố định vô hình, tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và phải thu khách hàng. Chi tiết của các tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này.

(**) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ cho Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, được đảm bảo bằng 6,6 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát và 100% vốn đầu tư vào Công ty TNHH Một Thành viên Thịnh Thiên Mã được nắm giữ bởi Công ty, quyền sử dụng đất và tài sản có liên quan của Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai. Chi tiết của các tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này được hoàn trả trong 3 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, với số tiền 15.348 triệu VND mỗi đợt, bắt đầu từ ngày 25 tháng 1 năm 2018. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 một phần khoản vay trị giá 26.172 triệu VND đã bị quá hạn.

(ii) Nợ thuê tài chính

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	11.822.701.532	1.164.671.395	10.658.030.137

Ngày 1 tháng 1 năm 2018

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	8.825.043.118	1.052.746.534	7.772.296.584
Trong vòng hai đến năm năm	4.504.921.542	651.487.989	3.853.433.553
	13.329.964.660	1.704.234.523	11.625.730.137

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

Bảng tóm tắt tài sản được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và nợ thuê tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

Loại tài sản thế chấp	Giá trị ghi sổ VND	Thuyết minh	Thế chấp cho		
			Khoản vay dài hạn (Thuyết minh 21(b))	Khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh 21(a))	Nợ thuê tài chính (Thuyết minh 21(b))
Phải thu của khách hàng	39.988.373.653	Thuyết minh 6	Khoản vay 1,2	Khoản vay 2	
Hàng tồn kho	26.463.018.604	Thuyết minh 10	Khoản vay 1, 2, 3	Khoản vay 2	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	176.511.828.435	Thuyết minh 10	Khoản vay 1, 2, 3	Khoản vay 2	
Tài sản cố định hữu hình	101.499.965.459	Thuyết minh 11	Khoản vay 1,2		
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	29.448.277.506	Thuyết minh 12			Nợ thuê tài chính
Tài sản cố định vô hình	13.744.806.377	Thuyết minh 13	Khoản vay 1,2		
Bất động sản đầu tư	181.850.759.759	Thuyết minh 14	Khoản vay 1,2	Khoản vay 2	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	74.780.000.000	Thuyết minh 5(b)	Khoản vay 3		

22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	(1.233.297.540)	(668.769.000)
Sử dụng trong năm	-	(564.528.540)
Số dư cuối năm	(1.233.297.540)	(1.233.297.540)

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (tiếp theo)

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

23. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	(Lỗ lũy kế)/lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	416.581.050.000	7.739.072.000	64.424.075.367	488.744.197.367
Lỗ thuần trong năm	-	-	(227.798.576.942)	(227.798.576.942)
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	416.581.050.000	7.739.072.000	(163.374.501.575)	260.945.620.425
Lỗ thuần trong năm	-	-	(118.772.064.919)	(118.772.064.919)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	416.581.050.000	7.739.072.000	(282.146.566.494)	142.173.555.506

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

24. Vốn cổ phần

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

	31/12/2018		1/1/2018	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	41.658.105	416.581.050.000	41.658.105	416.581.050.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	41.658.105	416.581.050.000	41.658.105	416.581.050.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	41.658.105	416.581.050.000	41.658.105	416.581.050.000

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

Không có biến động vốn cổ phần trong năm.

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính này, một nhóm cổ đông với tổng tỷ lệ sở hữu trên 50% đang làm việc với một vài nhà đầu tư tiềm năng để chuyển nhượng cổ phần mà nhóm cổ đông này đang nắm giữ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

25. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	1.827.175.453.184	1.977.987.277.700
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	460.523.782.451	691.638.065.128
	2.287.699.235.635	2.669.625.342.828

(b) Nợ khó đòi đã xử lý

	Năm xóa sổ	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải thu từ Công ty TNHH MTV Ô tô Thiên Thịnh	2015	627.500.000	627.500.000
Phải thu khác	2015	269.052.893	269.052.893
		896.552.893	896.552.893

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

26. 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:

	2018 VND	2017 VND
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	10.605.798.443	60.339.598.849
▪ Hợp đồng xây dựng	110.622.072.727	498.337.575.457
▪ Doanh thu cho thuê	17.863.448.542	19.030.475.674
▪ Cung cấp dịch vụ	12.073.859.033	11.962.828.533
	151.165.178.745	589.670.478.513
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	-	(293.433.831)
	151.165.178.745	589.377.044.682
Doanh thu thuần		

27. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2018 VND	2017 VND
Tổng giá vốn của		
▪ Bất động sản đã bán	10.838.227.123	61.754.333.678
▪ Hợp đồng xây dựng	83.388.026.108	424.795.929.256
▪ Chi phí kinh doanh bất động sản cho thuê	19.560.949.068	18.962.362.402
▪ Cung cấp dịch vụ	10.477.355.646	10.821.209.524
▪ Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.183.688.095)
	124.264.557.945	515.150.146.765

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

28. Doanh thu hoạt động tài chính

	2018 VND	2017 VND
Thu nhập lãi tiền gửi	599.723.587	15.481.981
Thu nhập lãi cho vay	3.380.919.598	6.745.128.585
Cổ tức	-	1.731.370.417
Lãi từ thanh lý các công ty liên kết	25.000.004.000	6.006.156.941
Doanh thu tài chính khác	-	23.841.703
	28.980.647.185	14.521.979.627

29. Chi phí tài chính

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi vay	43.666.551.503	66.241.623.234
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	118.688.740.736	106.580.379.685
Hoàn nhập lãi từ thanh lý công ty liên kết	-	45.000.000.000
	162.355.292.239	217.822.002.919

30. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2018 VND	2017 VND
Chi phí cho nhân viên	3.828.065.363	1.541.075.134
Chi phí khấu hao	2.260.367.062	1.907.620.205
Dự phòng phải thu khó đòi	1.141.437.413	88.028.647.960
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.042.792	29.622.913
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	3.523.269.474	4.740.228.469
	10.794.182.104	96.247.194.681

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

31. Thuế thu nhập doanh nghiệp

(a) Đối chiếu thuế suất thực tế

	2018 VND	2017 VND
Lỗi kế toán trước thuế	(118.772.064.919)	(227.798.576.942)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(23.754.412.984)	(45.559.715.388)
Chi phí không được khấu trừ thuế	8.878.407.692	13.363.674.990
Thu nhập không chịu thuế	-	(346.274.083)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	14.876.005.292	32.542.314.481
	-	-

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

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

	31/12/2018		1/1/2018	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND
Lỗi tính thuế	298.683.132.333	59.736.626.467	278.600.790.207	55.720.158.041

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗi được khấu trừ VND
2019	Chưa quyết toán	30.362.138.580
2020	Chưa quyết toán	31.229.394.886
2022	Chưa quyết toán	162.711.572.407
2023	Chưa quyết toán	74.380.026.460
		298.683.132.333

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty chịu thuế suất thuế thu nhập thông thường áp dụng cho doanh nghiệp chưa tính các ưu đãi là 20% (2017: 20%).

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

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính riêng, trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Giá trị giao dịch	
	2018	2017
	VND	VND
Cổ đông lớn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
Hợp tác kinh doanh nhận được	403.706.692	-
Chi phí lãi vay từ hợp tác kinh doanh	-	711.834.996
Nhận khoản vay	95.726.726.887	78.319.813.787
Chi phí lãi vay	13.697.205.809	12.312.577.556
Các công ty con		
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát		
Mua hàng hóa và dịch vụ	60.804.915.553	301.629.938.238
Nhận khoản vay	15.376.000.000	54.850.000.000
Chi phí lãi vay	2.776.318.000	4.891.684.583
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm	-	13.910.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm		
Cho vay	8.000.000.000	10.090.000.000
Góp vốn	104.410.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	1.051.114.109	1.700.090.975
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã		
Bán hàng hóa và dịch vụ	2.599.484.703	2.382.868.030
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công		
Thu nhập cổ tức	1.500.916.129	1.500.916.129
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Bán hàng hóa và dịch vụ	121.684.280.000	498.337.575.457
Chi phí lãi vay	666.702.358	666.702.358
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Thương tín Tàu Cuốc	592.336.000	-
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	-	102.124.634.124

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(tiếp theo)

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

Giá trị giao dịch	
2018	2017
VND	VND

Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
 Tiền lương và thù lao

- 1.665.005.100

33. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2018 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 ngoại trừ một vài số liệu so sánh được phân loại lại cho phù hợp với quy định về trình bày báo cáo tài chính của năm hiện tại. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong năm trước, trước và sau khi được phân loại lại như sau:

Bảng cân đối kế toán riêng

	1/1/2018 VND (phân loại lại)	1/1/2018 VND (theo báo cáo trước đây)
Hàng tồn kho	36.720.200.179	213.232.028.614
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	176.511.828.435	-

Ngày 28 tháng 6 năm 2019

Người lập:



Võ Thị Xuân Thanh
 Kế toán tổng hợp

Người duyệt:





Huỳnh Thị Nga
 Kế toán trưởng

Huỳnh Phú Kiệt
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị