



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.0.9.2342.1.1=CN, O=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 10:55:17
Foxit Reader Version: 9.3.0



**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 2018**



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/

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
Đình Công Tuấn
Nguyễn Tiến Dũng

Võ Hoàng Ân

Đào Nguyên Tuyết Lan

Huỳnh Thảo Linh

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)

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

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm của Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) 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 hợp nhất theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày từ trang 6 đến trang 73 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả.

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



Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Huỳnh Phú Kiệt

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đồng Nai, ngày 12 tháng 7 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 hợp nhất đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh ("Công ty") và các công ty con (được gọi chung là "Tập đoàn"), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 12 tháng 7 năm 2019, được trình bày từ trang 6 đến trang 73.

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán trái ngược

Như được trình bày ở Thuyết minh 3(a)(i), báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại và Dịch vụ Toàn Thành Tâm (“Công ty Toàn Thành Tâm”), một công ty con của Công ty, không được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khoản đầu tư vào Công ty Toàn Thành Tâm đang được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Theo quy định của 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 phải hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty Toàn Thành Tâm. Nếu báo cáo tài chính của Công ty Toàn Thành Tâm được hợp nhất, nhiều khoản mục trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 sẽ thay đổi một cách trọng yếu. Ảnh hưởng cụ thể của vấn đề này đối với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 chưa được xác định.

Ý kiến kiểm toán trái ngược

Theo ý kiến của chúng tôi, do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại “Cơ sở của ý kiến kiểm toán trái ngược”, báo cáo tài chính hợp nhất đã không 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 2018, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh 2(c) của báo cáo tài chính hợp nhất, trong đó trình bày việc Tập đoàn đã phát sinh khoản lỗ thuần sau thuế cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 113.343 triệu VND (2017: 191.930 triệu VND) và tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ phải trả ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn là 596.178 triệu VND (1/1/2018: 626.020 triệu VND). Hơn nữa, Tập đoàn có các khoản vay ngân hàng đã bị quá hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Thuyết minh 26). Giá trị của giả định hoạt động liên tục cơ bản phụ thuộc vào khả năng Tập đoàn nhận tái tài trợ cho những khoản vay, khả năng Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Tập đoàn trong một tương lai có thể dự kiến trước được. Những điều kiện này cùng với các vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh 12, 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 Tập đoàn. Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động. Ý kiến kiểm toán trái ngược của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

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

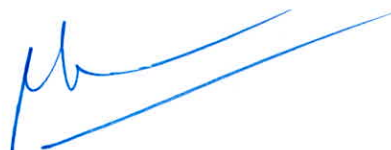
Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 18-01-00509-19-2



Nguyễn Văn Phức

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 12 tháng 7 năm 2019

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 2018

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	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND Phân loại lại
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		618.588.729.148	533.816.113.823
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	21.933.142.779	21.408.130.199
Tiền	111		20.933.142.779	18.408.130.199
Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	3.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7(a)	11.950.000.000	22.800.006.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		11.950.000.000	22.800.006.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		416.227.171.776	278.811.336.140
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	196.395.441.447	197.868.559.303
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		25.045.460.065	24.344.620.330
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	141.520.821.317	47.823.961.467
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	151.352.543.151	105.601.595.981
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(98.087.094.204)	(96.827.400.941)
Hàng tồn kho	140		160.853.150.878	206.162.541.772
Hàng tồn kho	141	12(a)	160.853.150.878	206.162.541.772
Tài sản ngắn hạn khác	150		7.625.263.715	4.634.099.712
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.667.568.092	1.021.599.712
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.947.156.105	3.601.960.482
Thuế phải thu Nhà nước	153	23(b)	10.539.518	10.539.518
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		724.923.744.654	1.042.165.441.599
Các khoản phải thu dài hạn	210		47.667.385.690	88.409.603.342
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	8	45.925.218.918	85.978.322.776
Phải thu dài hạn khác	216	10(b)	1.742.166.772	2.431.280.566
Tài sản cố định	220		203.022.892.035	261.750.607.702
Tài sản cố định hữu hình	221	13	138.744.936.340	182.204.540.796
Nguyên giá	222		182.583.501.901	234.901.234.790
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.838.565.561)	(52.696.693.994)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính	224	14	41.144.172.501	44.122.505.419
Nguyên giá	225		61.817.138.878	59.541.138.878
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(20.672.966.377)	(15.418.633.459)
Tài sản cố định vô hình	227	15	23.133.783.194	35.423.561.487
Nguyên giá	228		25.548.815.817	39.003.980.499
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.415.032.623)	(3.580.419.012)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (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	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND Phân loại lại
Bất động sản đầu tư	230	16	183.194.591.213	188.534.574.148
<i>Nguyên giá</i>	231		209.656.782.856	209.098.131.747
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(26.462.191.643)	(20.563.557.599)
Tài sản dở dang dài hạn	240		159.450.551.197	246.495.103.631
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	12(b)	159.450.551.197	159.450.551.197
Xây dựng cơ bản dở dang	242	17	-	87.044.552.434
Đầu tư tài chính dài hạn	250		107.700.000.000	200.980.160.607
Đầu tư vào công ty con	251	7(b)	173.234.999.999	-
Đầu tư vào công ty liên kết	252	7(b)	-	76.897.824.607
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	7(b)	119.490.000.000	120.082.336.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7(a)	-	4.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254	7(b)	(185.024.999.999)	-
Tài sản dài hạn khác	260		23.888.324.519	55.995.392.169
Chi phí trả trước dài hạn	261	18	10.772.031.114	41.118.988.796
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	19	4.594.157.661	4.594.157.661
Lợi thế thương mại	269	20	8.522.135.744	10.282.245.712
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.343.512.473.802	1.575.981.555.422

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

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

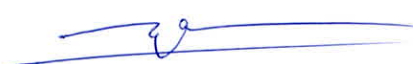
Mẫu B 01 – DN/HN

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

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND Phân loại lại
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.228.118.423.800	1.341.706.828.968
Nợ ngắn hạn	310		1.214.766.872.365	1.159.836.275.638
Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	248.383.922.815	254.741.720.671
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22(a)	147.601.294.502	115.209.873.117
Thuế phải nộp Nhà nước	313	23(a)	25.278.690.150	25.012.732.919
Phải trả người lao động	314		5.039.128.293	11.527.617.556
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	189.954.591.191	121.783.108.144
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		308.892.741	136.674.477
Phải trả ngắn hạn khác	319	25(a)	12.817.799.965	59.861.465.738
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26(a)	586.354.679.885	573.304.961.826
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	27	(972.127.177)	(1.741.878.810)
Nợ dài hạn	330		13.351.551.435	181.870.553.330
Phải trả dài hạn khác	337	25(b)	7.450.902.540	6.670.644.765
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26(b)	1.310.517.485	170.795.238.603
Dự phòng phải trả dài hạn	342	28	4.590.131.410	4.404.669.962
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		115.394.050.002	234.274.726.454
Vốn chủ sở hữu	410	29	115.394.050.002	234.274.726.454
Vốn cổ phần	411	30	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		(308.926.071.998)	(190.395.498.572)
- Lỗi lũy kế đến cuối năm trước	421a		(192.886.449.502)	(5.081.174.301)
- Lỗi năm nay	421b		(116.039.622.496)	(185.314.324.271)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	350.103.026
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.343.512.473.802	1.575.981.555.422

Ngày 12 tháng 7 năm 2019

Người lập:



Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



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

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

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	2018 VND	2017 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	32	1.106.332.745.633	1.166.324.482.406
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	-	1.291.177.178
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 – 02)	10	32	1.106.332.745.633	1.165.033.305.228
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	33	1.023.470.040.446	1.011.138.063.491
Lợi nhuận gộp (20 = 10 – 11)	20		82.862.705.187	153.895.241.737
Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	38.493.543.472	16.761.178.894
Chi phí tài chính	22	35	171.243.352.967	134.376.530.236
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		52.892.741.672	89.266.958.232
Phần lỗ trong công ty liên kết	24	7	(2.398.740.736)	(21.000.000.000)
Chi phí bán hàng	25		980.816.303	14.289.996.453
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	63.781.284.185	196.772.876.806
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 – 22) + 24 – (25 + 26)}	30		(117.047.945.532)	(195.782.982.864)
Thu nhập khác	31	37	11.264.188.731	17.281.097.286
Chi phí khác	32	38	4.655.486.374	7.502.407.673
Lợi nhuận khác (40 = 31 – 32)	40		6.608.702.357	9.778.689.613
Lỗ kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(110.439.243.175)	(186.004.293.251)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	39	2.904.095.683	5.360.062.046
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	39	-	565.693.948
Lỗ sau thuế TNDN (60 = 50 – 51 – 52) (mang sang trang sau)	60		(113.343.338.858)	(191.930.049.245)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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	2018 VND	2017 VND
Lỗ sau thuế TNDN (60 = 50 – 51 – 52) (mang từ trang trước sang)	60		(113.343.338.858)	(191.930.049.245)
Phân bổ cho:				
Lỗ sau thuế của công ty mẹ	61		(116.039.622.496)	(185.314.324.271)
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.696.283.638	(6.615.724.974)
Lãi trên cổ phiếu				
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70	40	(2.789)	(4.451)

Ngày 12 tháng 7 năm 2019

Người lập:



Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lỗ kế toán trước thuế	01		(110.439.243.175)	(186.004.293.251)
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		21.963.890.276	65.374.592.542
Các khoản dự phòng	03		118.367.661.988	88.441.674.986
Lỗ/(lãi) từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05		245.464.093	(14.284.185.774)
Lãi từ thanh lý công ty liên kết	05		(26.500.920.129)	(5.740.559.604)
Hoàn nhập lãi từ thanh lý khoản đầu tư trong năm trước	05		-	45.000.000.000
Lỗ từ thanh lý công ty con	05		2.060.611.295	-
Phần lỗ trong công ty liên kết	05		2.398.740.736	21.000.000.000
Cổ tức	05		-	(196.276.500)
Thu nhập lãi cho vay	05		(11.992.623.343)	(10.800.501.087)
Chi phí lãi vay	06		52.855.610.541	89.266.958.232
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		48.959.192.282	92.057.409.544
Biến động các khoản phải thu	09		(176.621.662.740)	(48.592.382.507)
Biến động hàng tồn kho	10		16.306.355.886	50.102.917.890
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		224.203.233.996	(27.709.408.085)
Biến động chi phí trả trước	12		2.762.269.795	(9.812.497.027)
			115.609.389.219	56.046.039.815
Tiền lãi vay đã trả	13		(19.481.141.637)	(65.557.877.120)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(5.815.424.949)	(3.411.924.535)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(9.778.521.774)	(596.028.540)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		80.534.300.859	(13.519.790.380)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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 Thuyết số minh	2018 VND	2017 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(11.135.146.321)	(32.610.776.893)
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22	1.185.181.818	17.141.758.387
Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	23	-	(94.907.700.800)
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn và cho vay	23	(127.400.000.000)	(233.780.006.000)
Tiền thu hồi từ tiền gửi có kỳ hạn và cho vay	24	74.185.006.000	218.240.000.000
Tiền thuần chi cho việc mua các công ty con	25	(83.000.000.000)	(870.000.000)
Tiền thu từ thanh lý công ty con	25	7.896.564.898	-
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	6.537.494.335	4.180.049.913
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(30.138.559.270)	(20.482.041.269)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay nhận được	33	539.541.262.542	927.097.955.450
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(571.800.468.572)	(877.134.919.691)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	(6.750.982.986)	(10.680.034.026)
Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông không kiểm soát	36	(384.000.000)	(221.782.866)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(39.394.189.016)	39.061.218.867
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	11.001.552.573	5.059.387.218
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	10.829.365.401	5.769.978.183
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	21.830.917.974	10.829.365.401

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

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

Mẫu B 03 – DN/HN

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

CÁC GIAO DỊCH ĐẦU TƯ VÀ TÀI CHÍNH PHI TIỀN TỆ

	2018 VND	2017 VND
Chuyển khoản phải thu của khách hàng sang khoản phải thu về cho vay	6.116.859.850	-
Thanh lý các khoản đầu tư góp vốn nhưng chưa thu được tiền	-	16.800.000.000
Mua các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác nhưng chưa thanh toán	-	39.520.000.000
Cần trừ mua khoản đầu tư vào công ty con với các khoản phải thu khách hàng	-	14.000.000.000
Mua khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác nhưng chưa thanh toán	21.410.000.000	53.500.000.000
Chuyển lãi phải trả sang vay ngắn hạn	12.526.726.887	18.819.813.787
Chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho	-	86.076.816
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang	-	351.091.813
Nguyên giá tài sản cố định nhận được thông qua hình thức thuê tài chính	1.593.199.978	-
Mua tài sản cố định nhưng chưa thanh toán	49.538.969	-

Ngày 12 tháng 7 năm 2019

Người lập:



Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

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

(b) Hoạt động chính

Các hoạt động chính của Công ty và các công ty con (được gọi chung là “Tập đoàn”) là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, quyền sử dụng đất đi thuê, kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu thương mại, cho thuê kho bãi, văn phòng; cung cấp các dịch vụ tài chính; tư vấn, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; nghiên cứu thị trường, thăm dò dư luận; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; thiết kế chuyên ngành; bán và cho thuê thiết bị lắp đặt trong xây dựng, phương tiện vận tải, vật liệu xây dựng, xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, cung cấp cửa kính, cửa nhôm và vách ngăn, sản xuất và lắp đặt đường ống nước thải, đường ống gas công nghiệp, và xây dựng các công trình công ích, phá dỡ, lắp đặt hệ thống điện, thoát nước và hệ thống sưởi, 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 phạm vi 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 2018
(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 2018, Tập đoàn có 3 công ty con (1/1/2018: 5 công ty con), chi tiết như sau:

Tên công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết tại ngày	
		31/12/2018	1/1/2018
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Xây dựng cơ sở hạ tầng khu vực đô thị và trung tâm thương mại; cho thuê thiết bị thi công xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã	Hoạt động kinh doanh điện ảnh và tổ chức trò chơi	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm (i)	Sản xuất gạch	60,00%	76,11%
Công ty TNHH MTV Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ – công ty con sở hữu gián tiếp (ii)	Cung cấp các dịch vụ kiến trúc và tư vấn kỹ thuật	-	100,00%
Công ty Cổ phần Kết cấu Thép Toàn Thịnh Phát – công ty con sở hữu gián tiếp (iii)	Sản xuất thép và thi công cấu trúc thép	-	72,00%

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 1 công ty liên kết (1/1/2018: 3 công ty liên kết), chi tiết như sau:

Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết tại ngày	
		31/12/2018	1/1/2018
Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ đại lý du lịch	39,60%	39,60%
Công ty Cổ phần Toàn Việt (iv)	Kinh doanh bất động sản	-	40,04%
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công (v)	Cung cấp các dịch vụ giáo dục và cho thuê nhà	-	20,00%

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 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

- (i) Trong năm 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, Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm.

- (ii) Trong năm 2018, Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát, công ty con, đã tiến hành sáp nhập Công ty TNHH MTV Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ, công ty con sở hữu gián tiếp, và việc sáp nhập đã hoàn tất vào ngày 24 tháng 8 năm 2018.
- (iii) Trong năm 2018, Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát, công ty con, đã chuyển nhượng 408.000 cổ phần (tương ứng 68% sở hữu và quyền biểu quyết) của Công ty Cổ phần Kết Cấu Thép Toàn Thịnh Phát cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, một bên liên quan. Theo đó, kể từ ngày 12 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Kết Cấu Thép Toàn Thịnh Phát. Xem Thuyết minh 5.
- (iv) 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.
- (v) Trong năm 2018, Tập đoàn 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm Công ty và các công ty con và lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Tập đoàn có 408 nhân viên (1/1/2018: 659 nhân viên).

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 2018
(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)*

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) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Tập đoàn đã phát sinh khoản lỗ thuần sau thuế cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 113.343 triệu VND (2017: 191.930 triệu VND) và tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 596.178 triệu VND (1/1/2018: 626.020 triệu VND). Hơn nữa, Tập đoàn có các khoản vay ngân hàng đã bị quá hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (Thuyết minh 26).

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 Tập đoàn nhận tái tài trợ cho những khoản vay, khả năng Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Tập đoàn trong một tương lai có thể dự kiến trước được. Những điều kiện này cùng với các vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh 12 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 Tập đoàn. Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn không thể tiếp tục hoạt động.

Tại thời điểm lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty tin rằng không có lý do gì để các chủ nợ sẽ không tái tài trợ các khoản vay cho Tập đoàn, Tập đoàn sẽ không bán được bất động sản đầu tư để trả nợ vay ngân hàng và Công ty sẽ không có nhà đầu tư mới.

(d) Kỳ kế toán năm

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

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

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty 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 2018
(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 của các 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 ngoại trừ báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty Cổ phần Sản xuất Thương Mại và Dịch vụ Toàn Thành Tâm (“Công ty Toàn Thành Tâm”), một công ty con của Công ty, không được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn. Khoản đầu tư vào Công ty Toàn Thành Tâm được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá trên báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

(iii) Mất quyền kiểm soát

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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 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 sẽ vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Tập đoàn có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho đơn vị nhận đầu tư.

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

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

(vi) Hợp nhất kinh doanh

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

(b) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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 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 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 giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(e) Các khoản phải thu

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

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 2018
(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)*

(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 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 trực tiếp.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

(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 vật kiến trúc	15 – 50 năm
▪ máy móc và thiết bị	5 – 13 năm
▪ phương tiện vận chuyển	3 – 10 năm
▪ thiết bị văn phòng	3 – 8 năm

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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)*

(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).

(i) 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 có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. 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 - 5 năm.

(j) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế ngoại trừ 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được phản ánh theo giá gốc trừ đi các khoản giảm giá trị theo giá thị trường. Giá trị ghi sổ của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá sẽ được ghi giảm nếu có bằng chứng cho thấy giá thị trường của bất động sản đầu tư giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ của bất động sản này và giá trị khoản tổn thất có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Khoản ghi giảm giá trị của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được tính vào giá vốn hàng bán.

(k) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh chi phí xây dựng chưa 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

(i) 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.

(ii) Chi phí thuê trả trước

Chi phí thuê trả trước được phản ánh theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê của hợp đồng thuê.

(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.

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 2018
(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)*

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

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

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

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

(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.

Chi phí bảo hành

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới hàng hóa đã bán ra và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự.

(p) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

(q) Thuế

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

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

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 2018
(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)*

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.

(r) 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 hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tiến độ hoàn thành khi kết quả của hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy. Tiến độ hoàn thành được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã thực hiện 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.

(iii) 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.

(iv) Cung cấp dịch vụ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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) Doanh thu bán hàng

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

(vi) 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.

(vii) Thu nhập từ cổ tức

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

(s) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(t) Chi phí đi vay

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

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 2018
(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)*

(u) Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán 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.

(v) Báo cáo bộ phận

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

(w) Các bên liên quan

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

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

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

4. Báo cáo bộ phận

(a) Bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	-	1.065.464.154.592	40.868.591.041	-	1.106.332.745.633
Doanh thu giữa các bộ phận	-	77.206.989.817	-	(77.206.989.817)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	-	1.142.671.144.409	40.868.591.041	(77.206.989.817)	1.106.332.745.633
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		1.061.084.875.587	38.741.836.589	(76.356.671.730)	1.023.470.040.446
Kết quả kinh doanh của bộ phận	-	81.586.268.822	2.126.754.452	(850.318.087)	82.862.705.187
Chi phí không phân bổ					197.511.909.983
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh					(114.649.204.796)
Thu nhập khác					11.264.188.731
Chi phí khác					(4.655.486.374)
Chia lỗ từ các công ty liên kết					(2.398.740.736)
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(2.904.095.683)
Lỗ sau thuế TNDN					(113.343.338.858)

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 2018 (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 (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Hoạt động khác VND	Hợp nhất VND
Tài sản				
Tài sản của bộ phận	569.668.976.185	391.699.438.746	22.960.329.690	984.328.744.621
Tài sản không phân bổ				359.183.729.181
Tổng tài sản				1.343.512.473.802
Nợ phải trả				
Nợ phải trả của bộ phận	218.587.632.472	419.657.976.125	2.207.617.833	640.453.226.430
Các khoản nợ không phân bổ				587.665.197.370
Tổng nợ phải trả				1.228.118.423.800
Chi tiêu vốn	-	11.135.146.321	-	11.135.146.321
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	3.147.325.645	3.659.343.677	1.971.151.440	8.777.820.762
Khấu hao tài sản cố định vô hình	-	186.112.740	86.879.844	272.992.584
Khấu hao tài sản cố định hữu hình cho thuê tài chính	3.901.355.472	268.016.058	1.084.961.388	5.254.332.918
Khấu hao bất động sản đầu tư	5.898.634.044	-	-	5.898.634.044
Phân bổ lợi thế thương mại	1.760.109.968	-	-	1.760.109.968

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 2018 (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 (tiếp theo)

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

(b) Bộ phận chia theo vùng địa lý

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 2017, Tập đoàn đang hoạt động trong một bộ phận địa lý là Việt Nam.

5. Thanh lý công ty con

Vào ngày 12 tháng 9 năm 2018, Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát, công ty con, đã chuyển nhượng 408.000 cổ phần (tương ứng 68% sở hữu và quyền biểu quyết) của Công ty Cổ phần Kết Cấu Thép Toàn Thịnh Phát, công ty con sở hữu gián tiếp, cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công, một bên liên quan. Theo đó, kể từ ngày 12 tháng 9 năm 2018, Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Kết Cấu Thép Toàn Thịnh Phát.

Việc thanh lý này có ảnh hưởng đến bảng cân đối kế toán hợp nhất của Tập đoàn (giảm tài sản và nợ phải trả) tại ngày thanh lý như sau:

	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.079.435.102
Các khoản phải thu ngắn hạn	45.887.626.982
Hàng tồn kho	21.870.814.511
Tài sản ngắn hạn khác	103.945.233.140
Tài sản cố định hữu hình – Nguyên giá (Thuyết minh 13)	5.283.179.391
Tài sản cố định hữu hình – Giá trị hao mòn lũy kế (Thuyết minh 13)	(939.296.637)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Thuyết minh 17)	231.330.701
Chi phí trả trước dài hạn (Thuyết minh 18)	341.240.131
Nợ phải trả người bán	(26.685.395.847)
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	(115.780.793.938)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(2.620.323.663)
Phải trả người lao động	(13.050.000)
Phải trả ngắn hạn khác	(15.650.048.308)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	(652.160.800)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(208.811.900)
Dự phòng phải trả ngắn hạn	(408.742.559)
Tài sản thuần có thể xác định tại ngày bán	15.680.236.306
Trừ đi lợi ích cổ đông không kiểm soát	(4.643.625.011)
Tổng giá vốn khoản đầu tư đã thanh lý	11.036.611.295
Lỗ từ thanh lý công ty con	(2.060.611.295)
Tổng giá trị bán	8.976.000.000
Trừ: số dư tiền và tiền gửi ngân hàng của công ty con bị thanh lý	(1.079.435.102)
Dòng tiền từ việc thanh lý các công ty con, trừ đi số dư tiền của công ty con bị thanh lý	7.896.564.898

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 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Tiền mặt	34.733.608	209.659.218
Tiền gửi ngân hàng	20.898.409.171	18.198.470.981
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	3.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.933.142.779	21.408.130.199
Thấu chi ngân hàng (Thuyết minh 26(a)(i))	(102.224.805)	(10.578.764.798)
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	21.830.917.974	10.829.365.401

7. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		1/1/2018	
	Giá gốc	Giá trị	Giá gốc	Giá trị
	VND	hợp lý	VND	hợp lý
		VND		VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn				
▪ Tiền gửi có kỳ hạn gốc từ trên 3 tháng đến 1 năm	11.950.000.000	(*)	22.800.006.000	(*)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 1 năm	-	-	4.000.000.000	(*)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị ghi sổ là 4 tỷ VND (1/1/2018: 11 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản thấu chi của Tập đoàn (Thuyết minh 26(a)(i)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 (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 2018	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ/ Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Công ty con							
- Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm (Thuyết minh 1(d)(i))	Tỉnh Kiên Giang	17.291.000	60,00%	60,00%	173.234.999.999	(173.144.999.999)	(*)
▪ Công ty liên kết							
- Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Tỉnh Kiên Giang	239.874	39,60%	39,60%	-	-	(*)
▪ Đơn vị 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)	
					292.724.999.999	(185.024.999.999)	

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 2018 (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 2018	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ/ Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ 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 (Thuyết minh 1(d)(iv))	Thành phố Hồ Chí Minh	1.900.000	40,04%	40,04%	26.000.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công (Thuyết minh 1(d)(v))	Thành phố Hồ Chí Minh	5.000.000	20,00%	20,00%	48.499.083.871	-	(*)
					76.897.824.607	-	
▪ Đơn vị khác							
- Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	Tỉnh Kiên Giang		2,00%	2,00%	2.000.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Máy Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	3.900.000	11,14%	11,14%	39.780.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa	10.000	0,40%	0,40%	230.000.000	-	(*)
- Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc (a)	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	-	
					196.980.160.607	-	

(*) 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 và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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 2018, Tập đoàn 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 này 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: 123.279 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26(b)).

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	196.980.160.607	188.385.151.256
Tăng trong năm	-	127.480.000.000
Thanh lý trong năm	(75.091.419.871)	(96.384.074.520)
Tăng do không loại trừ khoản đầu tư vào công ty con (Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm)	173.234.999.999	-
Chia lỗ từ công ty liên kết (*)	(2.398.740.736)	(21.000.000.000)
Cổ tức được chia từ công ty liên kết trong năm	-	(1.500.916.129)
Số dư cuối năm	292.724.999.999	196.980.160.607

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

	2018 VND	2017 VND
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	(2.398.740.736)	-
Công ty Cổ phần Toàn Việt	-	(21.000.000.000)
	(2.398.740.736)	(21.000.000.000)

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	-	-
Tăng trong năm	116.290.000.000	-
Tăng do dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con không được hợp nhất	68.734.999.999	-
Số dư cuối năm	185.024.999.999	-

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 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

8. Phải thu của khách hàng

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	57.565.417.733	85.978.322.776
Công ty TNHH IDEA Việt Nam	30.098.543.880	38.996.829.112
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
Các khách hàng khác	133.907.977.280	138.123.008.719
	242.320.660.365	283.846.882.079

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	196.395.441.447	197.868.559.303
Dài hạn	45.925.218.918	85.978.322.776
	242.320.660.365	283.846.882.079

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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	57.565.417.733	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
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	431.993.018	-
Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây Dựng Đồng Nai	231.296.373	-
Công ty Cổ phần Toàn Việt	61.712.500	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	-	1.629.471.601

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 là 39.998 triệu VND (1/1/2018: 40.157 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Cho các công ty liên quan vay		
- Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	57.700.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	47.716.828.856	33.316.828.856
- Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm – công ty con	27.515.000.000	-
- Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	5.760.000.000
Cho bên thứ ba vay		
- Trường Cao đẳng Kinh tế Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	8.513.992.461	8.597.132.611
- Công ty TNHH Kiến Trúc Xây dựng Minh	75.000.000	150.000.000
	141.520.821.317	47.823.961.467

Các khoản cho vay này không được đảm bảo và hưởng lãi suất năm từ 9% đến 10,5% (1/1/2018: 10% - 11%).

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	47.823.961.467	47.083.961.467
Cho vay trong năm	127.400.000.000	218.980.000.000
Chuyển từ khoản phải thu khác sang phải thu về cho vay	6.116.859.850	-
Tăng do số dư đầu năm của khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Sản Xuất Thương Mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm – công ty con	19.515.000.000	-
Thu hồi cho vay trong năm	(59.335.000.000)	(218.240.000.000)
Số dư cuối năm	141.520.821.317	47.823.961.467

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Tiền tạm ứng cho nhân viên (i)	52.220.524.099	60.124.234.312
Góp vốn dự án Jamona Golden Silk (ii)	46.800.000.000	-
Phải thu từ hợp tác kinh doanh (iii)	28.777.000.000	28.777.000.000
Phải thu từ lãi cho vay	14.815.077.185	7.859.032.048
Các khoản ký quỹ ngắn hạn (iv)	7.567.894.903	4.470.471.038
Cổ tức phải thu	414.699.772	1.915.615.901
Khác	757.347.192	2.455.242.682
	151.352.543.151	105.601.595.981

- (i) Khoản này phản ánh tiền tạm ứng cho nhân viên để thực hiện các hoạt động kinh doanh cho Tập đoàn.
- (ii) Trong năm 2018, Tập đoàn đã góp vốn vào dự án Jamona Golden Silk theo yêu cầu góp vốn của Chủ đầu tư Dự án là Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc, một bên liên quan. Thời hạn góp vốn là 12 tháng, phí hỗ trợ hàng năm mà Tập đoàn nhận được là 10,5% trên số tiền góp vốn.
- (iii) 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 giữa Tập đoàn với Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát.
- (iv) Ký cược, ký quỹ phản ánh các khoản ký quỹ tại các ngân hàng cho việc phát hành các chứng thư bảo lãnh cho Tập đoàn.

(b) Phải thu dài hạn khác

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Ký quỹ cho hợp đồng thuê tài chính	1.742.166.772	1.742.166.772
Khác	-	689.113.794
	1.742.166.772	2.431.280.566

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số ngày quá hạn	31/12/2018			Giá trị có thể thu hồi VND	Số ngày quá hạn	1/1/2018			Giá trị có thể thu hồi VND
		Giá gốc VND	Dự phòng VND				Giá gốc VND	Dự phòng VND		
<i>Nợ quá hạn</i>										
- 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	13.416.805.331	13.416.805.331	-		Trên 3 năm	12.511.789.972	12.511.789.972	-	
- Khách hàng khác	Trên 3 năm	970.828.273	970.828.273	-		Trên 3 năm	616.150.369	616.150.369	-	
		<u>98.087.094.204</u>	<u>98.087.094.204</u>	-			<u>96.827.400.941</u>	<u>96.827.400.941</u>	-	

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

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	96.827.400.941	8.798.752.981
Trích lập dự phòng trong năm	1.300.193.263	88.028.647.960
Sử dụng dự phòng trong năm	(40.500.000)	-
Số dư cuối năm	<u>98.087.094.204</u>	<u>96.827.400.941</u>

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

12. Hàng tồn kho 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
Nguyên vật liệu	1.368.450.548	-	7.311.101.242	-
Công cụ và dụng cụ	12.580.465.858	-	14.623.241.714	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn (i)	121.912.511.340	-	147.660.913.602	-
Thành phẩm (ii)	24.879.007.742	-	36.466.797.624	-
Hàng hóa	112.715.390	-	100.487.590	-
	160.853.150.878	-	206.162.541.772	-

- (i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ngắn hạn là chi phí của các hợp đồng xây dựng chưa xuất hóa đơn cho khách hàng như sau:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Nhà ở Xã hội Quân khu 7	30.082.574.133	19.591.121.918
Khu du lịch Dốc lết	13.139.476.222	-
Khu Sư phạm và Thực hành Đại học Tôn Đức Thắng	10.400.048.885	-
Dự án Jamona City	10.257.289.743	14.912.337.403
Căn hộ tòa nhà 251 Hoàng Văn Thụ	8.650.528.217	5.380.299.602
Dự án Khu phức hợp Quận 7	7.878.926.793	13.043.358.923
Dự án Jamona Cần Thơ	7.042.688.282	-
Khu giảng đường và văn phòng làm việc Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh	5.965.177.536	-
Trường THPT Chu Văn An	4.755.684.329	-
Tòa nhà Khải Vy – căn hộ và trung tâm thương mại	4.365.139.967	2.838.249.828
Ký túc xá và trung tâm giáo dục quốc phòng trường Đại học Tôn Đức Thắng	4.241.648.890	-
Khu chung cư cao tầng 291/2 Lũy Bán Bích	1.203.849.719	18.651.532.211
Dự án SACOMPLAZA	326.570.128	27.447.624.751
Dự án GreenHill	-	29.252.828.733
Dự án Đồng Nai Riparian	-	2.424.125.951
Cao ốc Văn phòng Tây Nam	-	1.869.625.230
Khác	13.602.908.496	12.249.809.052
	121.912.511.340	147.660.913.602

- (ii) Chi tiết thành phẩm như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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) Chi tiết thành phẩm như sau:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Dự án Pegasus Plaza	3.670.182.773	13.400.968.853
Dự án Pegasus Residence 2	21.208.824.969	21.124.673.664
Khác	-	1.941.155.107
	24.879.007.742	36.466.797.624

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 24.879 triệu VND (1/1/2018: 36.466 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

(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	159.450.551.197	159.450.551.197

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 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 159.450 triệu VND (1/1/2018: 159.450 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa và kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	158.894.136.445	37.075.349.203	31.613.376.958	7.318.372.184	234.901.234.790
Tăng trong năm	252.784.178	2.415.372.800	1.279.035.837	133.500.000	4.080.692.815
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	26.449.274.562	-	-	-	26.449.274.562
Thanh lý	-	-	(1.932.877.655)	(433.754.285)	(2.366.631.940)
Giảm do thanh lý một công ty con (Thuyết minh 5)	-	(3.348.600.000)	(1.801.079.391)	(133.500.000)	(5.283.179.391)
Giảm do không hợp nhất một công ty con	(39.098.941.673)	(29.497.362.348)	(6.377.469.210)	(224.115.704)	(75.197.888.935)
Phân loại lại	-	(626.613.173)	626.613.173	-	-
Số dư cuối năm	146.497.253.512	6.018.146.482	23.407.599.712	6.660.502.195	182.583.501.901
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	23.654.304.484	11.283.857.079	13.095.038.147	4.663.494.284	52.696.693.994
Khấu hao trong năm	4.436.689.491	754.162.008	2.986.676.837	600.292.426	8.777.820.762
Thanh lý	-	-	(502.231.745)	(433.754.284)	(935.986.029)
Giảm do thanh lý một công ty con (Thuyết minh 5)	-	(796.486.519)	(142.810.118)	-	(939.296.637)
Giảm do không hợp nhất một công ty con	(6.429.693.419)	(7.287.774.326)	(1.927.008.218)	(116.190.566)	(15.760.666.529)
Phân loại lại	-	(614.246.506)	614.246.506	-	-
Số dư cuối năm	21.661.300.556	3.339.511.736	14.123.911.409	4.713.841.860	43.838.565.561
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	135.239.831.961	25.791.492.124	18.518.338.811	2.654.877.900	182.204.540.796
Số dư cuối năm	124.835.952.956	2.678.634.746	9.283.688.303	1.946.660.335	138.744.936.340

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 2018 (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 có các tài sản có nguyên giá 3.496 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 5.800 triệu VND), 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 104.647 triệu VND (1/1/2018: 163.388 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

14. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Dụng cụ văn phòng VND	Tổng VND
Số dư đầu năm	3.337.577.515	40.541.569.439	13.075.045.456	2.586.946.468	59.541.138.878
Tăng trong năm	-	-	2.276.000.000	-	2.276.000.000
Phân loại lại	-	(754.596.364)	754.596.364	-	-
Số dư cuối năm	3.337.577.515	39.786.973.075	16.105.641.820	2.586.946.468	61.817.138.878
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.335.031.008	9.467.180.067	3.701.081.414	915.340.970	15.418.633.459
Khấu hao trong năm	333.757.752	3.021.686.244	1.575.520.602	323.368.320	5.254.332.918
Phân loại lại	-	(10.480.505)	10.480.505	-	-
Số dư cuối năm	1.668.788.760	12.478.385.806	5.287.082.521	1.238.709.290	20.672.966.377
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	2.002.546.507	31.074.389.372	9.373.964.042	1.671.605.498	44.122.505.419
Số dư cuối năm	1.668.788.755	27.308.587.269	10.818.559.299	1.348.237.178	41.144.172.501

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 2018
(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)

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 tài sản thuê này với giá ưu đãi. Các tài sản thuê được dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tiền thuê (Thuyết minh 26(b)(ii)).

15. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn VND	Quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	21.628.556.377	13.540.682.632	3.834.741.490	39.003.980.499
Tăng trong năm	-	-	85.517.950	85.517.950
Giảm do không hợp nhất một công ty con	-	(13.540.682.632)	-	(13.540.682.632)
Số dư cuối năm	21.628.556.377	-	3.920.259.440	25.548.815.817
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	1.438.378.973	2.142.040.039	3.580.419.012
Khấu hao trong năm	-	-	272.992.584	272.992.584
Giảm do không hợp nhất một công ty con	-	(1.438.378.973)	-	(1.438.378.973)
Số dư cuối năm	-	-	2.415.032.623	2.415.032.623
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	21.628.556.377	12.102.303.659	1.692.701.451	35.423.561.487
Số dư cuối năm	21.628.556.377	-	1.505.226.817	23.133.783.194

Trong tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 1.654 triệu VND đã được khấu hao hết tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 2.000 triệu VND), 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 Tập đoàn (Thuyết minh 26).

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

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

16. Bất động sản đầu tư

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê (i)	172.588.792.770	178.487.426.814
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (ii)	10.605.798.443	10.047.147.334
	183.194.591.213	188.534.574.148

(i) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm/cuối năm	199.050.984.413
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	20.563.557.599
Khấu hao trong năm	5.898.634.044
Số dư cuối năm	26.462.191.643
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	178.487.426.814
Số dư cuối năm	172.588.792.770

Bất động sản đầu tư cho thuê của Tập đoàn 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 cho thuê 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 2018 bất động sản đầu tư cho thuê với giá trị ghi sổ là 172.589 triệu VND (1/1/2018: 178.487 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và ngày 1 tháng 1 năm 2018 phản ánh hai căn biệt thự Sky số A-03 và A-05 tại The Pegasus Plaza, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

**Nhà cửa và
quyền sử dụng đất
VND**

Số dư đầu năm	10.047.147.334
Tăng trong năm	558.651.109
Số dư cuối năm	<u>10.605.798.443</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được xác định bởi vì không có giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với các bất động sản đầu tư của Tập đoàn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá với giá trị ghi sổ là 10.606 triệu VND (1/1/2018: 10.047 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 26).

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

17. Xây dựng cơ bản dở dang

Biến động của xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	87.044.552.434	67.542.852.888
Tăng trong năm	4.183.823.416	23.713.917.448
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(26.449.274.562)	(4.212.217.902)
Giảm do thanh lý một công ty con (Thuyết minh 5)	(231.330.701)	-
Giảm do không hợp nhất một công ty con	(64.547.770.587)	-
Số dư cuối năm	-	87.044.552.434

Trong năm, không có chi phí vay được vốn hóa vào xây dựng cơ bản dở dang (2017: 351 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, không có khoản xây dựng cơ bản dở dang nào được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Tập đoàn (1/1/2018: 65.194 triệu VND) (Thuyết minh 26).

18. Chi phí trả trước dài hạn

	Chi phí thuê trả trước VND	Công cụ và dụng cụ VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	7.280.020.748	33.838.968.048	41.118.988.796
Tăng trong năm	-	1.251.709.876	1.251.709.876
Phân bổ trong năm	(565.415.874)	(3.652.263.339)	(4.217.679.213)
Thanh lý	-	(442.268.838)	(442.268.838)
Giảm do thanh lý một công ty con (Thuyết minh 5)	-	(341.240.131)	(341.240.131)
Giảm do không hợp nhất một công ty con	-	(26.597.479.376)	(26.597.479.376)
Số dư cuối năm	6.714.604.874	4.057.426.240	10.772.031.114

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 2018
(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. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

20. Lợi thế thương mại

VND

Giá gốc

Số dư đầu năm	61.456.610.810
Giảm do không hợp nhất một công ty con	(43.855.511.133)

Số dư cuối năm	17.601.099.677
----------------	----------------

Giá trị hao mòn lũy kế và ghi giảm giá trị do tổn thất

Số dư đầu năm	51.174.365.098
Khấu hao trong năm	1.760.109.968
Giảm do không hợp nhất một công ty con	(43.855.511.133)

Số dư cuối năm	9.078.963.933
----------------	---------------

Giá trị còn lại

Số dư đầu năm	10.282.245.712
Số dư cuối năm	8.522.135.744

Lợi thế thương mại được ghi nhận tại thời điểm mua chủ yếu là từ các kỹ năng và kỹ thuật của đội ngũ nhân viên của các công ty được mua và hiệu quả của sự tương tác dự kiến sẽ có được từ việc hợp nhất các công ty vào hoạt động kinh doanh hiện tại của Tập đoàn, 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 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

21. Phải trả người bán ngắn hạn

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

	31/12/2018		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 TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	21.410.000.000	21.410.000.000	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Lê Phan	13.250.385.500	13.250.385.500	18.534.211.500	18.534.211.500
Công ty Cổ phần Thương mại Thép Indeco	8.103.940.935	8.103.940.935	22.454.999.710	22.454.999.710
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	1.897.717.110	1.897.717.110	1.660.656.618	1.660.656.618
Bà Trương Thị Ngọc Hiền	-	-	39.520.000.000	39.520.000.000
Khác	203.721.879.270	203.721.879.270	172.571.852.843	172.571.852.843
	248.383.922.815	248.383.922.815	254.741.720.671	254.741.720.671

(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
Các bên liên quan khác				
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	21.410.000.000	21.410.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	1.897.717.110	1.897.717.110	1.660.656.618	1.660.656.618
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai	121.110.500	121.110.500	-	-
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	-	-	220.422.118	220.422.118

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 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

22. Người mua trả tiền trước

(a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Tiền trả trước từ các khách hàng cho hợp đồng xây dựng	66.797.829.270	53.968.757.274
Tiền trả trước từ khách hàng mua bất động sản (i)	41.479.540.686	50.161.047.683
Các khách hàng khác	39.323.924.546	11.080.068.160
	147.601.294.502	115.209.873.117

- (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.

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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	55.388.691.199	-
Ông Đoàn Thanh Việt	4.800.000.000	-

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 2018 (tiếp theo)

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

23. Thuế phải nộp và phải thu Nhà nước

(a) Thuế phải nộp Nhà nước

	1/1/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	Cần trừ VND	Giảm do thanh lý một công ty con (Thuyết minh 5) VND	Giảm do không hợp nhất một công ty con VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	11.452.625.878	121.334.336.684	(17.447.385.256)	(95.214.393.477)	(786.664.915)	-	19.338.518.914
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.319.453.545	2.904.095.683	(5.815.424.949)	-	(1.749.022.437)	-	1.659.101.842
Thuế thu nhập cá nhân	5.417.088.758	3.510.981.445	(4.340.819.730)	-	(84.636.311)	(221.544.768)	4.281.069.394
Các loại thuế khác	1.823.564.738	3.000.000	(3.000.000)	-	-	(1.823.564.738)	-
	25.012.732.919	127.752.413.812	(27.606.629.935)	(95.214.393.477)	(2.620.323.663)	(2.045.109.506)	25.278.690.150

(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 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 2018
(tiếp theo)

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

24. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Chi phí lãi vay	44.487.268.265	11.434.989.698
Chi phí đất	17.952.712.437	17.952.712.437
Chi phí xây dựng	124.136.824.224	90.674.763.832
Chi phí khác	3.377.786.265	1.720.642.177
	189.954.591.191	121.783.108.144

25. Phải trả khác

(a) Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Ký quỹ và ký cược ngắn hạn	238.020.000	23.238.020.000
Thuê thu nhập cá nhân phải trả	3.015.194.150	3.050.259.183
Chi phí lãi vay phải trả	4.645.602.152	4.323.411.815
Phải trả khác cho một cá nhân liên quan	-	3.500.000.000
Cổ tức phải trả	50.540.000	50.540.000
Phải trả khác	4.868.443.663	8.487.305.706
	12.817.799.965	42.649.536.704
Phần phải trả dài hạn khác đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	17.211.929.034
	12.817.799.965	59.861.465.738

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 2018
(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

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (i) Nhận ký quỹ và ký cược dài hạn	- 7.450.902.540	17.211.929.034 6.670.644.765
	7.450.902.540	23.882.573.799
Khoản đến hạn trả dài hạn trong vòng 12 tháng	-	(17.211.929.034)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	7.450.902.540	6.670.644.765

(c) Phải trả khác bị quá hạn

	31/12/2018 VND	1/1/2018 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 VND	1/1/2018 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	3.685.944.091	2.705.891.331
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	-
Ông Đoàn Thanh Việt	-	3.500.000.000
Cổ đông cá nhân	50.540.000	50.540.000

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

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

Mẫu B 09 – DN/HN

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

26. Vay và nợ thuê tài chính

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2018		Biến động trong năm		Giảm do không hợp nhất một công ty con VND	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 (*)	410.109.034.840	410.109.034.840	550.474.789.451	(569.122.764.335)	(51.865.366.933)	339.595.693.023	339.595.693.023
Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng (b)	150.200.084.848	150.200.084.848	96.561.713.515	(13.452.860.124)	-	233.308.938.239	233.308.938.239
Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng (b)	12.995.842.138	12.995.842.138	7.205.189.471	(6.750.982.986)	-	13.450.048.623	13.450.048.623
	573.304.961.826	573.304.961.826	654.241.692.437	(589.326.607.445)	(51.865.366.933)	586.354.679.885	586.354.679.885

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

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

(*) Vay ngắn hạn

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
• Khoản vay 1 (i)	VND	8,0%	-	3.900.000.000
• Khoản vay 2 (i)	VND	8,9%	102.224.805	6.678.764.798
• Khoản vay 3 (ii)	VND	9,3%	1.705.998.389	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín				
• Khoản vay 4 (iii)	VND	10,0%	37.120.943.009	47.720.943.009
• Khoản vay 5	VND	10,0%	-	9.005.723.584
Ngân hàng TMCP Á Châu				
• Khoản vay 6	VND	11,0%	-	6.000.000.000
• Khoản vay 7	VND	8,5%	-	26.575.495.443
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Hồ Chí Minh				
• Khoản vay 8	VND	8,0%	-	55.226.373.213
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1 – Thành phố Hồ Chí Minh				
• Khoản vay 9 (iv)	VND	7,5%	13.152.426.577	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình				
• Khoản vay 11 (v)	VND	9,4%	36.626.524.664	39.861.401.915
• Khoản vay 12	VND	9,0%	-	600.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh				
• Khoản vay 15 (vi)	VND	9,0%	4.434.789.848	3.901.317.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội				
• Khoản vay 16 (vii)	VND	8,0%	29.406.219.540	24.637.993.360
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công				
• Khoản vay 18 (viii)	VND	12,0%	183.520.871.746	144.712.760.357
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân				
• Khoản vay 19 (viii)	VND	11,5%	16.000.000.000	14.441.091.177

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 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín				
• Khoản vay 20 (viii)	VND	11,0%	6.525.694.445	6.525.694.445
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh				
• Khoản vay 21	VND	9,0%	-	5.082.267.000
Khoản vay từ các cá nhân				
• Khoản vay 22 (viii)	VND	6,0% - 11,0%	11.000.000.000	15.239.209.539
			339.595.693.023	410.109.034.840

- (i) Khoản vay này có hạn mức tối đa 6,8 tỷ VND được sử dụng để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng tiền gửi số 001/2016/HĐTC.310.6881349 ngày 6 tháng 5 năm 2016 với số tiền 4 tỷ VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 (1/1/2018: 4 tỷ VND) (Thuyết minh 7(a)).
- (ii) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 24 tỷ VND, được sử dụng để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh thanh toán và được đảm bảo bằng quyền phải thu trong tương lai hình thành từ Hợp đồng thi công xây dựng số 258A/2018/SCR.HĐTCXD ngày 9 tháng 11 năm 2016 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và Công ty TNHH MTV Kỹ Thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát.
- (iii) 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.
- (iv) Khoản vay từng lần có hạn mức tối đa 25 tỷ VND và được sử dụng để bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây lắp cho Dự án Dốc Lết theo Hợp đồng Tổng thầu thi công xây dựng số 2305/2018/HĐTC/TL-TTP ngày 23 tháng 5 năm 2018 giữa Công ty Du lịch Thắng Lợi và Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát. Khoản vay được thế chấp bằng Quyền tài sản của bên thế chấp là Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát phát sinh từ hợp đồng nêu trên trị giá 311.647 triệu VND.
- (v) Khoản vay này có hạn mức tối đa là 40 tỷ VND và được sử dụng để bổ sung vốn lưu động và được đảm bảo bằng chứng nhận nợ và doanh thu từ dự án Khoa Sư phạm và Hệ thống thực hành Trường Đại Học Tôn Đức Thắng.
- (vi) Khoản vay này có hạn mức tối đa 15 tỷ VND, được sử dụng để bổ sung vốn lưu động và được đảm bảo bằng chứng nhận nợ và doanh thu từ thực hiện thi công công trình Căn hộ 251 Hoàng Văn Thụ, hạng mục thi công kết cấu bê tông cốt thép phần ngầm và tầng khung- sản 24 tầng theo hợp đồng số 11/2017/HĐ-TCXD ngày 14 tháng 9 năm 2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tân Bình và Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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)

- (vii) Khoản vay này có hạn mức tối đa 40 tỷ VND, được sử dụng để bổ sung vốn lưu động và được đảm bảo bằng chứng nhận nợ và doanh thu từ dự án Nhà xã hội và Trường THPT Chu Văn An.
- (viii) Các khoản vay này không có đảm bảo và được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động của Công ty.

(b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2018	1/1/2018
	VND	VND
Vay dài hạn (i)	233.720.874.705	317.715.888.797
Nợ thuê tài chính dài hạn (ii)	14.348.629.642	16.275.276.792
	248.069.504.347	333.991.165.589
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(246.758.986.862)	(163.195.926.986)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.310.517.485	170.795.238.603

(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	1/1/2018
				VND	VND
Ngân hàng TMCP Á Châu					
- Khoản vay 1 (i)	VND	9,5% - 11,5%	2019	155.502.649.508	162.980.055.678
- Khoản vay 2 (i)	VND	9,5% - 11,5%	2019	30.721.000.000	40.000.000.000
- Khoản vay 3	VND	11,0%	2024	-	65.450.972.050
Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh					
- Khoản vay 4 (ii)	VND	11,0% - 12,5%	2018	46.044.227.853	46.044.227.853
Ngân hàng TMCP Tiên Phong					
- Khoản vay 5 (iii)	VND	9,0%	2019 - 2021	1.452.997.344	3.240.633.216
				233.720.874.705	317.715.888.797
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				(233.308.938.239)	(150.200.084.848)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				411.936.466	167.515.803.949

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 2018
(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 Pegasus 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.

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.

- (ii) 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.
- (iii) Khoản vay 5 có tổng hạn mức tối đa là 90 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được bảo đảm bởi tài sản cố định và bất động sản đầu tư được tóm tắt trong bảng ở cuối của Thuyết minh này.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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 2018	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	15.024.934.401	1.574.885.778	13.450.048.623
Trong vòng hai đến năm năm	975.939.159	77.358.140	898.581.019
	16.000.873.560	1.652.243.918	14.348.629.642
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	14.792.512.183	1.796.670.045	12.995.842.138
Trong vòng hai đến năm năm	3.673.160.232	393.725.578	3.279.434.654
	18.465.672.415	2.190.395.623	16.275.276.792

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 2018
(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 như sau:

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Loại tài sản thế chấp	Giá trị ghi sổ VND	Thuyết minh	Thế chấp cho		
			Khoản vay ngắn hạn Thuyết minh 26(b)	Khoản vay dài hạn Thuyết minh 26(a)	Nợ thuê tài chính Thuyết minh 26(b)
Phải thu của khách hàng	39.988.373.653	Thuyết minh 8	Khoản vay 2,3,11,15,16		
Hàng tồn kho	24.879.007.742	Thuyết minh 12(a)	Khoản vay 4	Khoản vay 5	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	159.450.551.197	Thuyết minh 12(b)	Khoản vay 4	Khoản vay 5	
Tài sản cố định hữu hình	104.646.911.462	Thuyết minh 13	Khoản vay 9	Khoản vay 1,2,4	
Tài sản hữu hình cho thuê	41.144.172.501	Thuyết minh 14			Nợ thuê tài chính
Tài sản cố định vô hình	13.744.806.377	Thuyết minh 15	Khoản vay 9	Khoản vay 1,2,4	
Bất động sản đầu tư	183.194.591.213	Thuyết minh 16	Khoản vay 9	Khoản vay 1,2,4	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.000.000.000	Thuyết minh 7(a)	Khoản vay 2		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	74.780.000.000	Thuyết minh 7(b)	Khoản vay 4		

Ngày 1 tháng 1 năm 2018

Loại tài sản thế chấp	Giá trị ghi sổ VND	Thuyết minh	Thế chấp cho		
			Khoản vay ngắn hạn Thuyết minh 26(b)	Khoản vay dài hạn Thuyết minh 26(a)	Nợ thuê tài chính Thuyết minh 26(b)
Phải thu của khách hàng	40.157.369.018	Thuyết minh 8	Khoản vay 2,3,11,15,16		
Hàng tồn kho	36.466.797.772	Thuyết minh 12(a)	Khoản vay 4	Khoản vay 5	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	159.450.551.197	Thuyết minh 12(b)	Khoản vay 4	Khoản vay 5	
Tài sản cố định hữu hình	163.388.222.509	Thuyết minh 13	Khoản vay 9	Khoản vay 1,2,4	
Tài sản hữu hình cho thuê	33.349.632.997	Thuyết minh 14			Nợ thuê tài chính
Tài sản cố định vô hình	13.744.806.377	Thuyết minh 15	Khoản vay 9	Khoản vay 1,2,4	
Bất động sản đầu tư	184.775.027.188	Thuyết minh 16	Khoản vay 9	Khoản vay 1,2,4	
Xây dựng cơ bản dở dang	65.194.037.833	Thuyết minh 17	Khoản vay 4	Khoản vay 2	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	11.000.000.000	Thuyết minh 7(a)	Khoản vay 2		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	123.279.083.871	Thuyết minh 7(b)	Khoản vay 4		

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 2018
(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. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo sự phê duyệt của chủ sở hữu. Quỹ này 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, phúc lợi trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	(1.741.878.810)	(1.248.527.523)
Trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 29)	231.634.647	102.677.253
Sử dụng trong năm	(125.500.000)	(596.028.540)
Giảm do thanh lý một công ty con	(208.811.900)	-
Giảm do không hợp nhất số liệu một công ty con	872.428.886	-
Số dư cuối năm	(972.127.177)	(1.741.878.810)

28. Dự phòng phải trả dài hạn

Biến động dự phòng chi phí bảo hành trong năm như sau:

	2018 VND	2017 VND
Số dư đầu năm	4.404.669.962	3.302.708.992
Trích lập dự phòng trong năm	4.469.843.081	1.533.813.982
Sử dụng dự phòng trong năm	(183.264.718)	(431.853.012)
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(3.692.374.356)	-
Giảm dự phòng do thanh lý công ty con	(408.742.559)	-
Số dư cuối năm	4.590.131.410	4.404.669.962

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 2018 (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. 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	Cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2018	416.581.050.000	7.739.072.000	(190.395.498.572)	350.103.026	234.274.726.454
Lỗ thuần trong năm	-	-	(116.039.622.496)	2.696.283.638	(113.343.338.858)
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	-	-	-	(384.000.000)	(384.000.000)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(157.511.560)	(74.123.087)	(231.634.647)
Thanh lý công ty con	-	-	(7.532.611.295)	(4.643.625.011)	(12.992.236.306)
Điều chỉnh do không hợp nhất một công ty con	-	-	14.926.316.786	2.055.361.434	17.797.678.220
Điều chỉnh khác (i)	-	-	(9.727.144.861)	-	(9.727.144.861)
Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	416.581.050.000	7.739.072.000	(308.926.071.998)	-	115.394.050.002

- (i) Điều chỉnh khác phản ánh khoản tiền phạt chậm nộp thuế phát sinh trong các năm trước.

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 2018 (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. Thay đổi vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
(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. 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% cổ phần của Công ty đang làm việc với một vài nhà đầu tư tiềm năng để chuyển nhượng số cổ phần mà nhóm cổ đông này đang nắm giữ.

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 2018
(tiếp theo)

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

31. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

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

	31/12/2018 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) 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:

	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Trong vòng một năm	2.504.768.640	6.918.295.735
Trong vòng hai đến năm năm	5.009.537.280	25.941.260.738
	7.514.305.920	32.859.556.473

(c) 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
Công ty Khách sạn Vivian	2018	40.500.000	-
Phải thu khác	2015	269.052.893	269.052.893
		937.052.893	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 2018
(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 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		
▪ Hợp đồng xây dựng	1.065.464.154.592	1.017.985.551.189
▪ Bán bất động sản	-	60.339.598.849
▪ Cho thuê bất động sản đầu tư	27.003.012.008	15.923.137.487
▪ Cung cấp dịch vụ	13.865.579.033	12.042.828.531
▪ Bán hàng	-	60.033.366.350
	1.106.332.745.633	1.166.324.482.406
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	-	(1.291.177.178)
	1.106.332.745.633	1.165.033.305.228
Doanh thu thuần		

33. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2018 VND	2017 VND
Tổng giá vốn bao gồm:		
▪ Hợp đồng xây dựng	986.244.941.793	877.119.162.185
▪ Bất động sản đã bán	-	61.754.333.678
▪ Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư cho thuê	20.913.285.165	12.658.660.580
▪ Cung cấp dịch vụ	16.311.813.488	10.901.209.522
▪ Hàng đã bán	-	49.393.631.470
▪ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(688.933.944)
	1.023.470.040.446	1.011.138.063.491

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 2018
(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)*

34. Doanh thu hoạt động tài chính

	2018 VND	2017 VND
Thu nhập lãi tiền gửi và cho vay	11.992.623.343	10.800.501.087
Lãi từ thanh lý công ty liên kết	26.500.920.129	5.740.559.604
Cổ tức	-	196.276.500
Doanh thu tài chính khác	-	23.841.703
	38.493.543.472	16.761.178.894

35. Chi phí tài chính

	2018 VND	2017 VND
Chi phí lãi vay	52.855.610.541	89.266.958.232
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	116.290.000.000	-
Lỗ từ thanh lý công ty con	2.060.611.295	-
Hoàn nhập lãi từ thanh lý công ty liên kết	-	45.000.000.000
Chi phí tài chính khác	37.131.131	109.572.004
	171.243.352.967	134.376.530.236

36. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2018 VND	2017 VND
Chi phí nhân viên	31.587.047.362	32.671.271.096
Chi phí khấu hao	8.221.530.957	9.808.891.903
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.240.096.682	6.033.167.276
Phân bổ và ghi giảm giá trị do tổn thất của lợi thế thương mại	1.760.109.968	42.691.920.359
Dự phòng phải thu khó đòi	1.300.193.263	88.028.647.960
Chi phí dụng cụ	482.141.040	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	16.190.164.913	17.538.978.212
	63.781.284.185	196.772.876.806

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 2018
(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)

37. Thu nhập khác

	2018 VND	2017 VND
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	1.494.272.727	14.284.185.774
Lãi phạt chậm thanh toán từ khách hàng	4.004.212.807	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành các công trình hết thời hạn bảo hành	3.692.374.356	-
Thu nhập khác	2.073.328.841	2.996.911.512
	11.264.188.731	17.281.097.286

38. Chi phí khác

	2018 VND	2017 VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư được thanh lý	1.152.780.296	-
Tiền phạt thuế	266.925.668	6.529.473.397
Chi phí khác	3.235.780.410	972.934.276
	4.655.486.374	7.502.407.673

39. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	2018 VND	2017 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
Năm hiện hành	2.904.095.683	5.360.062.046
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các chênh lệch tạm thời	-	565.693.948
	2.904.095.683	5.925.755.994

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 2018
(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

	2018 VND	2017 VND
Lỗi kế toán trước thuế	(110.439.243.175)	(186.004.293.251)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(22.087.848.635)	(37.200.858.650)
Chi phí không được khấu trừ thuế	8.903.100.144	19.806.247.176
Thu nhập không chịu thuế	(163.200.000)	(46.090.857)
Ảnh hưởng của lợi thế thương mại	352.021.994	8.538.384.072
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	15.900.022.180	14.828.074.253
	2.904.095.683	5.925.755.994

(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:

	31/12/2018		1/1/2018	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND
Lỗi tính thuế	215.232.015.631	43.046.403.126	190.029.589.065	38.005.917.813

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	74.140.371.265
2023	Chưa quyết toán	79.500.110.900
		215.232.015.631

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 2018
(tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN/HN

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

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

(d) Thuế suất áp dụng

Công ty và các công ty con có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20% lợi nhuận sau thuế (2017: 20%).

40. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lỗ cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được dựa trên số lỗ thuộc về các cổ đông của Công ty sau khi trừ đi các khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi, và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền trong năm, chi tiết như sau:

(i) Lỗ thuần thuộc về cổ đông phổ thông

	2018 VND	2017 VND
Lỗ thuần trong năm	(116.039.622.496)	(185.314.324.271)
Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	(157.511.560)	(102.677.253)
Lỗ thuần trong năm thuộc về các cổ đông phổ thông	(116.197.134.056)	(185.417.001.524)

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

	2018 Cổ phiếu	2017 Cổ phiếu
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông trong năm	41.658.105	41.658.105

(iii) Lỗ cơ bản trên cổ phiếu

	2018 VND	2017 VND
Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	(2.789)	(4.451)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 và 2017, Công ty không có các công cụ tài chính có thể dẫn đến pha loãng cổ phiếu phổ thông. Do đó, việc trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu không áp dụng.

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 2018
(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)

41. 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	
	2018	2017
	VND	VND
Cổ đông lớn		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Chi phí lãi vay	666.702.358	666.702.358
Bán hàng hóa và dịch vụ	121.684.280.000	549.662.979.398
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
Vay	95.726.726.887	78.319.813.787
Chi phí lãi vay	13.697.205.809	12.312.577.556
Khoản vay cấp cho Công ty	-	118.500.000.000
Thu nhập lãi cho vay	-	3.614.625.000
Hợp tác kinh doanh nhận được	403.706.692	-
Chi phí lãi vay từ hợp tác kinh doanh	-	711.834.996
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	1.360.803.002
Cổ tức	1.500.916.129	1.500.916.129
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	53.651.826.452
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	-	102.124.634.124
Bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	592.340.000	-
Khoản vay cấp bởi Công ty	-	72.500.000.000
Thu nhập lãi cho vay	-	825.737.502
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	2.201.346.213
Vay	16.000.000.000	-
Trường THCS - THPT Lê Quý Đôn		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	8.021.028.668
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công		
Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	8.562.807.666
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc		
Tiền lương và thù lao	-	8.053.639.629

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 2018
(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)

42. 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 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 hợp nhất

	Mã số	1/1/2018 VND (phân loại lại)	1/1/2018 VND (theo báo cáo trước đây)
Hàng tồn kho	140	206.162.541.772	365.613.092.969
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	159.450.551.197	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	4.404.669.962
Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.404.669.962	-

Ngày 12 tháng 7 năm 2019

Người lập:


Huỳnh Thị Nga
Kế toán trưởng

Người duyệt:


Huỳnh Phú Kiệt
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

