

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

Báo cáo Tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013



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

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

0302602811

ngày 28 tháng 4 năm 2003

Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của Công ty được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần nhất là Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302602811 ngày 30 tháng 7 năm 2012. Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh và các giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp.

Hội đồng Quản trị

Huỳnh Phú Kiệt
Nguyễn Minh Huy
Nguyễn Văn Dũng
Trần Nguyên Huân
Nguyễn Minh Tuấn

Phạm Nhật Vinh

Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Phó Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
(đến 22 tháng 4 năm 2013)
Thành viên
(từ 22 tháng 4 năm 2013)

Ban Giám đốc

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

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

Ban Kiểm soát

Đoàn Thanh Việt
Lê Quốc Nam
Nguyễn Thanh Sơn
Nguyễn Công Khanh

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên
(đến 22 tháng 4 năm 2013)
Thành viên
(từ 22 tháng 4 năm 2013)

Trụ sở đăng ký

130 Nguyễn Ái Quốc
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 Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Theo ý kiến của Ban Giám đốc:

- (a) báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày từ trang 5 đến trang 61 đã được lập và trình bày để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc Tập đoàn cho rằng Tập đoàn sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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



Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Ngọc Mẫn
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 9 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi các Cổ đông

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”) và các công ty con (“Tập đoàn”), bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 24 tháng 9 năm 2013, được trình bày từ trang 5 đến 61. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo soát xét về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này căn cứ trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác Soát xét Báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có được sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính giữa niên độ không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét chủ yếu giới hạn ở việc phỏng vấn cán bộ của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với các số liệu tài chính. Do đó công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn so với một cuộc kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện một cuộc kiểm toán và do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho báo cáo tài chính giữa niên độ.

Các vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và báo cáo kiểm toán phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2013 trình bày ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này. Ngoài ra, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 đã được soát xét bởi một công ty kiểm toán khác và báo cáo soát xét phát hành ngày 18 tháng 7 năm 2012 trình bày kết luận soát xét chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Giấy Chứng nhận Đầu tư số: 011043000345

Báo cáo soát xét số: 13-01-324



Nguyễn Thanh Nghị

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0304-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc



Lâm Thị Ngọc Hào

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0866-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 9 năm 2013

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 30 tháng 6 năm 2013

Mẫu B01a – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		1.011.111.381.078	1.239.824.647.163
Tiền	110	5	6.652.452.533	7.682.314.708
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn Các khoản đầu tư ngắn hạn	120 121	13	61.649.000.000 61.649.000.000	345.220.000.000 345.220.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn Phải thu khách hàng Trả trước cho người bán Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng Các khoản phải thu khác Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	130 131 132 134 135 139	6	223.722.636.597 115.013.961.328 45.175.336.946 - 65.922.408.918 (2.389.070.595)	240.001.343.391 120.293.964.230 16.183.368.241 2.045.681.593 102.475.578.737 (997.249.410)
Hàng tồn kho Hàng tồn kho	140 141	7	680.213.148.657 680.213.148.657	612.730.755.160 612.730.755.160
Tài sản ngắn hạn khác Chi phí trả trước ngắn hạn Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước Tài sản ngắn hạn khác	150 151 152 154 158	8	38.874.143.291 3.005.210.840 10.701.411.699 2.482.603.480 22.684.917.272	34.190.233.904 4.025.979.057 12.710.259.667 2.226.241.932 15.227.753.248
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260 + 269)	200		812.075.834.570	856.833.246.038
Tài sản cố định Tài sản cố định hữu hình Nguyên giá Giá trị hao mòn lũy kế Tài sản cố định vô hình Nguyên giá Giá trị hao mòn lũy kế Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	220 221 222 223 227 228 229 230	9 10 11	605.404.902.871 217.884.342.227 279.552.746.851 (61.668.404.624) 99.277.426.427 101.766.179.289 (2.488.752.862) 288.243.134.217	599.015.549.050 189.942.779.753 247.723.287.877 (57.780.508.124) 97.914.160.619 99.941.179.289 (2.027.018.670) 311.158.608.678
Bất động sản đầu tư Nguyên giá Giá trị hao mòn lũy kế	240 241 242	12	38.060.698.891 38.847.368.839 (786.669.948)	96.392.284.099 96.856.958.698 (464.674.599)

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B01a – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13	64.863.379.736	48.363.291.736
Đầu tư vào các công ty liên kết	252		24.486.541.736	24.486.541.736
Đầu tư dài hạn khác	258		40.376.838.000	23.876.750.000
Tài sản dài hạn khác	260		73.488.409.056	80.888.597.096
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	54.341.551.835	62.660.562.535
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	15	5.321.913.398	5.321.913.398
Tài sản dài hạn khác	268		13.824.943.823	12.906.121.163
Lợi thế thương mại	269	16	30.258.444.016	32.173.524.057
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.823.187.215.648	2.096.657.893.201
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.471.483.814.496	1.700.867.377.160
Nợ ngắn hạn	310		1.097.968.343.828	701.058.601.066
Vay và nợ ngắn hạn	311	17	727.155.527.906	348.087.782.964
Phải trả người bán	312	18	97.745.772.277	126.321.394.664
Người mua trả tiền trước	313	19	185.516.726.261	131.300.716.234
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	20	32.537.479.708	22.575.354.052
Phải trả người lao động	315		4.873.345.276	2.051.528.613
Chi phí phải trả	316	21	47.295.478.072	71.047.852.603
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		3.144.920.946	3.144.920.946
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	22	8.198.981.351	2.995.815.089
Dự phòng – ngắn hạn	320		-	688.675.811
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	23	(8.499.887.969)	(7.155.439.910)
Vay và nợ dài hạn	330		373.515.470.668	999.808.776.094
Nợ dài hạn khác	333		-	1.993.868.539
Vay và nợ dài hạn	334	24	373.032.099.953	997.814.907.555
Dự phòng – dài hạn	337		483.370.715	-

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B01a – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		312.278.502.430	355.928.746.480
Vốn chủ sở hữu	410	25	312.278.502.430	355.928.746.480
Vốn cổ phần	411	26	396.741.270.000	396.741.270.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		7.739.072.000	7.739.072.000
Cổ phiếu quỹ	414	26	(53.621.471.000)	(68.244.320.800)
Quỹ dự phòng tài chính	418	27	1.405.486.677	(4.670.651.649)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	27	-	1.285.212.595
(Lỗi lũy kế)/lợi nhuận chưa phân phối	420		(39.985.855.247)	23.078.164.334
LỢI ÍCH CỎ ĐÔNG THIỂU SỎ	439	28	39.424.898.722	39.861.769.561
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400 + 439)	440		1.823.187.215.648	2.096.657.893.201

Ngày 24 tháng 9 năm 2013

Người lập:



Nguyễn Phú Hòa
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Ngọc Mẫn
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013

Mẫu B02a – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng	Giai đoạn sáu tháng
			từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Tổng doanh thu	01	29	190.660.969.396	235.088.926.299
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29	(361.599.870)	(1.525.504.977)
Doanh thu thuần (10 = 01 – 02)	10	29	190.299.369.526	233.563.421.322
Giá vốn hàng bán	11	30	172.194.511.089	191.220.715.408
Lợi nhuận gộp (20 = 10 – 11)	20		18.104.858.437	42.342.705.914
Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	22.312.066.262	81.892.634.556
Chi phí tài chính	22	32	54.586.689.158	58.378.733.583
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>53.197.498.524</i>	<i>62.577.691.521</i>
Chi phí bán hàng	24		520.059.899	1.609.798.742
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		36.069.483.359	35.679.521.253
(Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 – 22) – (24 + 25)}	30		(50.759.307.717)	28.567.286.892
Thu nhập khác	31	33	8.156.807.881	1.828.791.706
Chi phí khác	32	34	18.939.951.397	2.061.192.970
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 – 32)	40		(10.783.143.516)	(232.401.264)
(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(61.542.451.233)	28.334.885.628
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	35	2.250.865.837	5.515.363.504
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	52	35	-	(1.459.350.514)
(Lỗ)/lợi nhuận thuần sau thuế (60 = 50 – 51 – 52)	60		(63.793.317.070)	24.278.872.638

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B02a – DN/HN

	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng	Giai đoạn sáu tháng
			từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Phân bổ cho:				
Cổ đông thiểu số	61		(732.331.309)	(224.131.914)
Chủ sở hữu của Công ty	62		(63.060.985.761)	24.503.004.552
(Lỗ)/lãi trên cổ phiếu				
(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	36	(1.785)	626

Ngày 24 tháng 9 năm 2013

Người lập:



Nguyễn Phú Hòa
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Ngọc Mẫn
Tổng Giám đốc

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 giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B03a – DN/HN

	Mã	Thuyết	Giai đoạn sáu tháng	Giai đoạn sáu tháng
	số	minh	từ 1/1/2013	từ 1/1/2012
			đến 30/6/2013	đến 30/6/2012
			VND	VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
(Lỗ)/lợi nhuận trước thuế	01		(61.542.451.233)	28.334.885.628
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		12.884.343.263	17.664.773.662
Dự phòng	03		2.305.191.900	(5.613.025.025)
Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư	05		(17.915.512.398)	(50.829.052.550)
Chi phí lãi vay	06		53.197.498.524	62.577.691.521
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08		(11.070.929.944)	52.135.273.236
trước những thay đổi vốn lưu động				
Biến động các khoản phải thu và tài sản				
dài hạn khác	09		33.252.864.359	113.501.465.010
Biến động hàng tồn kho	10		(48.585.848.738)	3.574.238.334
Biến động các khoản phải trả và nợ phải				
trả khác	11		55.400.918.620	35.834.455.911
Biến động chi phí trả trước	12		9.361.936.871	(40.529.778.778)
			38.358.941.168	164.515.653.713
Tiền lãi vay đã trả	13		(119.660.732.221)	(114.373.782.479)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(917.578.798)	(21.024.195.367)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	15		(1.346.232.659)	(3.783.321.952)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động	20		(83.565.602.510)	25.334.353.915
kinh doanh				

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B03a – DN/HN

Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn sáu tháng	Giai đoạn sáu tháng	
		từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
	Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21	(16.142.874.957)	(423.022.774.341)
	Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22	6.951.181.818	762.368.827
	Tiền chi cho các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	23	(32.260.000.000)	(230.000.000.000)
	Tiền thu từ các khoản vay phải thu từ các đơn vị khác	24	317.770.000.000	325.000.000.000
	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	(16.500.088.000)	(129.832.245.348)
	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	172.642.067.377
	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức	27	53.850.950.194	43.018.617.588
	Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30	313.669.169.055	(241.431.965.897)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
	Vốn góp từ cổ đông thiểu số	31	1.339.000.000	-
	Tiền chi mua lại cổ phiếu	32	(5.400.000.000)	-
	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	32	18.642.633.940	-
	Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33	379.067.744.942	678.767.566.595
	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(624.782.807.602)	(428.292.268.091)
	Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40	(231.133.428.720)	250.475.298.504
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(1.029.862.175)	34.377.686.522
	Tiền đầu kỳ	60	7.682.314.708	31.662.817.299
	Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	6.652.452.533	66.040.503.821

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giai đoạn sáu tháng kết thúc
 ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B03a – DN/HN

CÁC HOẠT ĐỘNG PHI TIỀN TỆ

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	18.896.544.759	19.221.323.863
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11.771.197.600	2.961.665.231
Phân loại lại tài sản cố định hữu hình vào các khoản phải thu khác	11.363.636	-
Phân loại lại các khoản phải thu khác thành đầu tư ngắn hạn	1.939.000.000	-
Chi trả cổ tức dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu	-	17.247.420.000

Ngày 24 tháng 9 năm 2013

Người lập:



Nguyễn Phú Hòa
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Ngọc Mẫn
 Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013**

Mẫu B09a – DN/HN

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

1. Đơn vị báo cáo

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) và lợi ích của Tập đoàn trong các công ty liên kết. Các hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, quyền sử dụng đất cho thuê, kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu thương mại, cho thuê kho bãi, văn phòng; cung cấp các dịch vụ tài chính; tư vấn, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; nghiên cứu thị trường, thăm dò dư luận; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; thiết kế chuyên ngành; cung cấp các dịch vụ về giáo dục cho học sinh từ mẫu giáo đến lớp 12.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Tập đoàn có 747 nhân viên (31/12/2012: 1.095 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có 2 chi nhánh phụ thuộc và 1 văn phòng đại diện (31/12/2012: 2 chi nhánh):

Tên chi nhánh	Địa chỉ	Hoạt động chính
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát tại Đồng Nai	Tầng 2, 130 Nguyễn Ái Quốc, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh Bất động sản
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Khu 7, Phường Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương	Quản lý Bất động sản
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	262A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh	Quản lý Bất động sản

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có 14 công ty con và 3 công ty liên kết (31/12/2012: 13 công ty con và 3 công ty liên kết):

Tên công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu vốn tại ngày 30/6/2013	Tỷ lệ sở hữu vốn tại ngày 31/12/2012
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	Cung cấp các dịch vụ kiến trúc và tư vấn thiết kế	92,50%	92,50%
Công ty TNHH MTV KT XD Toàn Thịnh Phát	Xây dựng cơ sở hạ tầng cho trung tâm thương mại và khu dân cư	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát	Kinh doanh giáo dục	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Vận tải hàng hóa, dịch vụ kho bãi, cảng	65,00%	62,00%
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận	Cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	Phát triển cơ sở hạ tầng cho trung tâm thương mại và khu dân cư	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Trường Thịnh Phát Phú Quốc	Cung cấp lương thực, thực phẩm, dịch vụ, khách sạn, vận chuyển	100,00%	100,00%
Trường TH-THCS-THPT Lê Quý Đôn	Kinh doanh giáo dục	100,00%	100,00%
Trường TH-THCS-THPT Trịnh Hoài Đức	Kinh doanh giáo dục	100,00%	100,00%
Trường Quốc tế Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai	Kinh doanh giáo dục	100,00%	100,00%
Trường Mầm non Tư thục Châu Á Thái Bình Dương	Kinh doanh giáo dục	100,00%	100,00%
Trường Mầm non Tư thục BamBi	Kinh doanh giáo dục	100,00%	100,00%
Trường TH-THCS-THPT Tân Phú	Kinh doanh giáo dục	75,00%	75,00%
Công ty TNHH Xuân Hoàng	Xây dựng cơ sở hạ tầng cho trung tâm thương mại và khu dân cư	78,00%	78,00%

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

Tên công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
		vốn tại ngày 30/6/2013	vốn tại ngày 31/12/2012
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai	Cung cấp các dịch vụ kiến trúc và tư vấn thiết kế	39,60%	39,60%
Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ đại lý du lịch	49,98%	49,98%
Công ty Cổ phần Toàn Việt	Kinh doanh bất động sản	40,00%	40,00%

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan áp dụng cho các báo cáo tài chính giữa niên độ.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 giữa niên độ được lập theo phương pháp gián tiếp.

Các chính sách kế toán và các phương pháp hạch toán được áp dụng một cách nhất quán trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này so với báo cáo tài chính thường niên gần nhất tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 và báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

(c) Kỳ kế toán năm

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

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND").

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

(a) Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Việc kiểm soát tồn tại khi Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và các hoạt động kinh doanh của một doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động đó. Khi đánh giá quyền kiểm soát, có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Báo cáo tài chính riêng của các công ty con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt.

(ii) Công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu (các đơn vị nhận đầu tư đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu). Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Tập đoàn được hưởng trong thu nhập và chi phí của các đơn vị nhận đầu tư được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Tập đoàn, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể hoặc quyền đồng kiểm soát đối với các đơn vị này. Khi phần lỗ của đơn vị nhận đầu tư mà Tập đoàn phải chia 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.

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

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

(iv) Hợp nhất kinh doanh

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

(b) Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

(c) Các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá trị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn nguyên giá hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Dự phòng được hoàn nhập nếu việc tăng giá trị có thể thu hồi sau đó có thể liên hệ một cách khách quan tới một sự kiện phát sinh sau khi khoản dự phòng này được lập. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư này khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(d) Các khoản phải thu

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

(e) Hàng tồn kho

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

(ii) Khấu hao

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

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

(g) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất vô thời hạn

Quyền sử dụng đất vô 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) Quyền sử dụng đất có thời hạn

Quyền sử dụng đất có thời hạn được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng 44 - 48 năm.

(iii) 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.

(h) Bất động sản đầu tư

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm 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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

(ii) Khấu hao

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

- Quyền sử dụng đất và nhà cửa 25 năm

(i) Xây dựng cơ bản dở dang

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

(j) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ không đủ tiêu chuẩn để được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình theo quy định Việt Nam vì có giá trị thấp hơn 30 triệu VND nên được phân loại là chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(k) Lợi thế thương mại

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

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

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

(m) Dự phòng

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

**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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Theo Luật Bảo hiểm Xã hội, kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, Công ty và các nhân viên phải đóng vào quỹ bảo hiểm thất nghiệp do Bảo hiểm Xã hội Việt Nam quản lý. Mức đóng bởi mỗi bên được tính bằng 1% của mức thấp hơn giữa lương cơ bản của nhân viên hoặc 20 lần mức lương tối thiểu chung được Chính phủ quy định trong từng thời kỳ. Với việc áp dụng chế độ bảo hiểm thất nghiệp, Công ty không phải lập dự phòng trợ cấp thôi việc cho thời gian làm việc của nhân viên sau ngày 1 tháng 1 năm 2009. Tuy nhiên, trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện hiện có tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2013 sẽ được xác định dựa trên số năm làm việc của nhân viên được tính đến 31 tháng 12 năm 2008 và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước thời điểm thôi việc.

(n) Phân loại các công cụ tài chính

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

(i) Tài sản tài chính

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

**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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

Các khoản cho vay và phải thu

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

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

Tài sản sẵn sàng để bán

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

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

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

(ii) Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

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

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

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

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

(o) Thuế

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

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

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

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

(p) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

(q) Quỹ vốn chủ sở hữu và quỹ dự phòng

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

(r) Doanh thu

(i) Hợp đồng xây dựng

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

(ii) Bán bất động sản

Doanh thu từ việc chuyển giao quyền sử dụng đất, bán căn hộ và biệt thự theo mẫu thiết kế sẵn mà không theo yêu cầu riêng của từng khách hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh khi những rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua. 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. Việc chuyển giao rủi ro và lợi ích trọng yếu được xác định tại thời điểm bán hoặc hoàn thành bất động sản, hoặc sau đó.

(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) Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

(v) Cung cấp dịch vụ

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

(v) Doanh thu từ dịch vụ giáo dục

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

**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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

(s) Doanh thu hoạt động tài chính

(i) Doanh thu từ tiền lãi

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

(ii) Doanh thu từ cổ tức

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

(t) Các khoản thanh toán thuê hoạt động

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

(u) Chi phí vay

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

(v) Lãi trên cổ phiếu

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

(w) Báo cáo bộ phận

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

(x) Các công ty liên quan

Các bên được xem là có liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc có ảnh hưởng đáng kể đến các quyết định điều hành và tài chính của bên kia. Các bên cũng được xem là có liên quan nếu các bên cùng chịu ảnh hưởng hoặc kiểm soát.

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

4. Báo cáo bộ phận

Cho giai đoạn sáu tháng từ ngày 1 tháng 1 năm 2013 đến ngày 30 tháng 6 năm 2013

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Giáo dục VND	Khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	46.703.642.727	74.312.904.467	53.116.874.512	16.165.947.820	-	190.299.369.526
Doanh thu giữa các bộ phận	-	86.005.021.999	-	1.250.674.909	(87.255.696.908)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	46.703.642.727	160.317.926.466	53.116.874.512	17.416.622.729	(87.255.696.908)	190.299.369.526
Giá vốn hàng bán	59.057.826.259	144.688.307.226	29.820.110.103	12.213.913.802	(73.585.646.301)	172.194.511.089
Kết quả kinh doanh của bộ phận	(12.354.183.532)	15.629.619.240	23.296.764.409	5.202.708.927	(13.670.050.607)	18.104.858.437
Chi phí không phân bổ						68.864.166.154
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh						(50.759.307.717)
Thu nhập khác						8.156.807.881
Chi phí khác						(18.939.951.397)
Thuế thu nhập doanh nghiệp						(2.250.865.837)
Lỗ thuần sau thuế						(63.793.317.070)

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Giáo dục VND	Khác VND	Hợp nhất
Tài sản					
Tài sản của bộ phận	491.035.638.526	242.146.707.847	605.960.809.338	310.284.059.305	1.649.427.225.016
Khoản đầu tư vào công ty liên kết	24.486.541.736	-	-	-	24.486.541.736
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	149.273.448.896
Tổng tài sản					1.823.187.215.648
Nợ phải trả					
Nợ phải trả của bộ phận	216.634.172.888	87.608.898.416	56.467.415.719	10.585.699.614	371.296.186.637
Các khoản nợ không phân bổ	-	-	-	-	1.100.187.627.859
Tổng nợ phải trả					1.471.483.814.496
Chi tiêu vốn					
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	7.455.930.309	21.045.455	5.251.459.365	15.185.637.428	27.914.072.557
Khấu hao tài sản cố định vô hình	1.072.387.728	1.149.220.730	4.386.470.704	3.867.748.485	10.475.827.647
Khấu hao tài sản cố định vô hình	-	-	313.844.807	179.590.768	493.435.575

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a - DN/HN

Cho giai đoạn sáu tháng từ ngày 1 tháng 1 năm 2012 đến ngày 30 tháng 6 năm 2012

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Giáo dục VND	Khác VND	Loại trừ VND	Hợp nhất VND
Doanh thu bán hàng ra bên ngoài	2.417.276.364	169.840.352.986	39.604.641.788	21.701.150.184	-	233.563.421.322
Doanh thu giữa các bộ phận	1.864.074.571	135.212.460.677	-	1.525.108.729	(138.601.643.977)	-
Tổng doanh thu của bộ phận	4.281.350.935	305.052.813.663	39.604.641.788	23.226.258.913	(138.601.643.977)	233.563.421.322
Giá vốn hàng bán	3.703.131.625	279.905.987.566	24.773.956.621	14.564.556.504	(131.726.916.908)	191.220.715.408
Kết quả kinh doanh của bộ phận	578.219.310	25.146.826.097	14.830.685.167	8.661.702.409	(6.874.727.069)	42.342.705.914
Chi phí không phân bổ						13.775.419.021
Kết quả từ các hoạt động kinh doanh						28.567.286.893
Thu nhập khác						1.828.791.706
Chi phí khác						2.061.192.970
Thuế thu nhập doanh nghiệp						4.056.012.990
Lãi thuần sau thuế						24.278.872.638

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Giao dịch VND	Khác VND	Hợp nhất
Tài sản					
Tài sản của bộ phận	805.296.337.127	216.046.046.266	517.878.001.499	378.016.296.808	1.917.236.681.700
Khoản đầu tư vào công ty liên kết	24.486.541.736	-	-	-	24.486.541.736
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	154.934.669.765
Tổng tài sản					2.096.657.893.201
Nợ phải trả					
Nợ phải trả của bộ phận	208.494.005.144	125.420.476.220	37.354.870.420	7.635.978.710	354.964.686.641
Các khoản nợ không phân bổ	-	-	-	-	1.321.962.046.666
Tổng nợ phải trả					1.700.867.377.160
Chỉ tiêu vốn					
Khấu hao tài sản cố định hữu hình	6.220.238.079	1.249.272.727	4.237.572.635	55.930.593.136	67.637.676.577
Khấu hao tài sản cố định vô hình	2.464.894.117	2.320.731.818	8.215.053.560	13.454.661.493	26.455.340.988
Khấu hao tài sản cố định vô hình	2.308.376	242.476.740	448.129.248	664.935.390	1.357.849.754

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

5. Tiền

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	1.398.214.160	688.522.929
Tiền gửi ngân hàng	5.254.238.373	6.993.791.779
	<hr/>	<hr/>
	6.652.452.533	7.682.314.708
	<hr/>	<hr/>

6. Các khoản phải thu ngắn hạn

Bao gồm trong các khoản phải thu có các khoản phải thu từ các bên liên quan sau:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải thu từ các bên liên quan		
Phi thương mại	100.000.000	200.000.000
Phải thu từ một thành viên Hội đồng Quản trị		
Phi thương mại	14.537.876.408	14.281.353.564
	<hr/>	<hr/>

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

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải thu từ các khoản đầu tư dài hạn (a)	26.125.000.000	26.125.000.000
Phải thu từ một thành viên Ban Giám đốc (b)	14.537.876.408	14.281.353.564
Phải thu từ một cổ đông (c)	14.000.000.000	14.000.000.000
Lãi phải thu	3.864.712.682	35.547.955.380
Phải thu từ Quỹ Đầu tư Tăng trưởng Việt Nam ("VF2") (d)	3.727.070.654	4.350.141.406
Khác	3.667.749.174	8.171.128.387
	<hr/>	<hr/>
	65.922.408.918	102.475.578.737
	<hr/>	<hr/>

**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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

- (a) Khoản này phản ánh các khoản phải thu từ một cá nhân liên quan đến việc thanh lý các khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm.
- (b) Khoản này phản ánh các khoản phải thu từ một thành viên Ban Giám đốc được Công ty ủy quyền để phát triển Dự án Mỏ đá Sơn Trà tại Núi Sơn Trà, xã Bình An, huyện Kiến Lương, tỉnh Kiên Giang. Công ty đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư cho Dự án này vào ngày 22 tháng 5 năm 2013 và đang trong giai đoạn hoàn thành các thủ tục đầu tư cần thiết.
- (c) Khoản này phản ánh các khoản phải thu từ một cổ đông liên quan đến việc thanh lý các khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm.
- (d) Vào ngày 4 tháng 1 năm 2011, Công ty đã mua 2.000.000 cổ phiếu của Quỹ Đầu tư Tăng trưởng Việt Nam (“VF2”). Theo Nghị quyết số 06/VF2-2012/NQDH về việc giải thể VF2 và báo cáo giá trị tài sản thuần vào ngày 13 tháng 9 năm 2012, VF2 có trách nhiệm hoàn trả số tiền là 11,4 tỷ đồng cho Công ty. Khoản này phản ánh số tiền phải thu còn lại từ VF2.

7. Hàng tồn kho

	30/6/2013	31/12/2012
	VND	VND
Nguyên vật liệu	1.144.050.001	1.740.553.290
Công cụ và dụng cụ	24.784.000	58.317.723
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	669.482.613.631	599.603.413.685
Thành phẩm	2.793.804.070	2.793.804.070
Hàng hóa	6.767.896.955	8.534.666.392
	<hr/>	<hr/>
	680.213.148.657	612.730.755.160
	<hr/>	<hr/>

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

(*) Chi tiết các công trình xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
• Các dự án khu dân cư		
Dự án Pegasus Plaza	431.512.422.324	355.778.372.202
Dự án Pegasus Residence 2	189.068.990.308	189.440.260.248
• Hợp đồng xây dựng		
Dự án Carillon	8.645.195.183	7.524.581.189
Dự án Trung Đông Plaza	8.680.728.115	7.113.920.218
Dự án Sacombank Tây Ninh	6.887.723.613	6.967.280.823
Khách sạn Gò Dầu	5.731.166.911	7.663.375.210
Khu dân cư Hiệp Bình Phước	3.776.898.578	4.645.379.570
Khu dân cư Tân Thắng	3.619.884.020	9.333.824.381
Khu dân cư mới 1	2.734.632.019	2.734.632.019
Trường Cao đẳng Kinh tế – Công nghệ TP. Hồ Chí Minh	1.716.420.325	-
Dự án Bình Khánh	1.429.854.379	1.132.007.561
Chung cư Thành Lễ, Bình Dương	1.347.729.051	582.682.982
Khác	4.330.968.805	6.687.097.282
	669.482.613.631	599.603.413.685

Bao gồm trong hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 có 8,5 tỷ VND (31/12/2012: 11,2 tỷ VND) giá trị thành phẩm được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 641 tỷ VND (31/12/2012: 541 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24).

Trong kỳ, chi phí vay được vốn hóa thành hàng tồn kho là 19 tỷ VND (năm kết thúc 31/12/2012: 98 tỷ VND).

8. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước

Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước phản ánh thuế thu nhập doanh nghiệp tạm thời phải nộp đối với khoản tiền thu được từ việc bán bất động sản cho khách hàng.

Công ty Cổ phần Dầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

9. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Dụng cụ văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	169.349.560.214	17.528.516.242	52.403.147.255	7.460.016.861	982.047.305	247.723.287.877
Tăng trong năm	1.217.093.220	103.759.091	60.000.000	86.007.273	103.854.545	1.570.714.129
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	47.375.582.889	-	-	-	-	47.375.582.889
Phân loại lại	-	-	(13.636.364)	13.636.364	-	-
Xóa sổ	-	(29.325.000)	-	(2.272.728)	-	(31.597.728)
Thanh lý	-	-	(13.728.820.313)	(27.311.771)	-	(13.756.132.084)
Phân loại lại thành các khoản phải thu khác	-	-	-	(11.363.636)	-	(11.363.636)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(26.090.057)	(62.210.000)	-	(458.739.620)	(15.617.250)	(562.656.927)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	(112.252.210)	(1.395.577.670)	(64.315.784)	(1.182.942.005)	-	(2.755.087.669)
Số dư cuối năm	217.803.894.056	16.145.162.663	38.656.374.794	5.877.030.738	1.070.284.600	279.552.746.851
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	27.227.540.846	7.832.295.481	16.712.065.332	5.315.763.496	692.842.969	57.780.508.124
Khấu hao trong kỳ	5.351.191.691	1.288.832.288	2.505.036.115	483.840.340	52.545.537	9.681.445.971
Xóa sổ	-	(29.325.000)	-	(2.272.728)	-	(31.597.728)
Thanh lý	-	-	(3.436.568.383)	(24.016.318)	-	(3.460.584.701)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	(23.046.216)	(27.132.725)	-	(320.101.993)	(3.470.505)	(373.751.439)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	(66.524.864)	(970.115.623)	(45.475.854)	(845.499.262)	-	(1.927.615.603)
Số dư cuối năm	32.489.161.457	8.094.554.421	15.735.057.210	4.607.713.535	741.918.001	61.668.404.624
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	142.122.019.368	9.696.220.761	35.691.081.923	2.144.253.365	289.204.336	189.942.779.753
Số dư cuối năm	185.314.732.599	8.050.608.242	22.921.317.584	1.269.317.203	328.366.599	217.884.342.227

Bao gồm trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 có các tài sản có nguyên giá 6.150 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (31/12/2012: 4.475 triệu VND).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày
30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

- (*) Công cụ và dụng cụ không đủ tiêu chuẩn để được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình theo các quy định pháp lý của Việt Nam vì có giá trị thấp hơn 30 triệu VND được phân loại là chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 101 tỷ VND (31/12/2012: 96 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 24).

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất vô thời hạn VND	Quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Phần mềm máy vi tính VND	Khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	55.804.709.835	42.369.384.680	1.757.084.774	10.000.000	99.941.179.289
Tăng trong năm	1.860.000.000	-	23.250.000	-	1.883.250.000
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	-	(23.250.000)	(10.000.000)	(33.250.000)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	(25.000.000)	-	(25.000.000)
Số dư cuối năm	57.664.709.835	42.369.384.680	1.732.084.774	-	101.766.179.289
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	1.011.384.386	1.008.689.834	6.944.450	2.027.018.670
Khấu hao trong kỳ	-	280.439.712	211.606.973	1.388.890	493.435.575
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn (*)	-	-	(3.229.167)	(8.333.340)	(11.562.507)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	(20.138.876)	-	(20.138.876)
Số dư cuối năm	-	1.291.824.098	1.196.928.764	-	2.488.752.862
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	55.804.709.835	41.358.000.294	748.394.940	3.055.550	97.914.160.619
Số dư cuối năm	57.664.709.835	41.077.560.582	535.156.010	-	99.277.426.427

Phần mềm máy vi tính trong tài sản cố định vô hình có nguyên giá là 68 triệu VND được khấu hao hết đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ là 120 tỷ VND (31/12/2012: 181 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn (Thuyết minh 17).

- (*) Công cụ và dụng cụ không đủ tiêu chuẩn để được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình theo quy định pháp lý của Việt Nam vì có giá trị thấp hơn 30 triệu VND được phân loại là chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Năm kết thúc 31/12/2012 VND
Số dư đầu năm	311.158.608.678	546.199.187.929
Tăng trong kỳ/năm	24.460.108.428	174.797.983.203
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(47.375.582.889)	(12.921.820.010)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	(94.972.905.925)
Chuyển sang chi phí trả trước ngắn hạn	-	(277.197.500)
Chuyển sang hàng tồn kho	-	(296.272.590.350)
Chuyển sang giá vốn hàng bán	-	(936.509.148)
Chuyển sang chi phí khác	-	(4.457.539.521)
Số dư cuối năm	288.243.134.217	311.158.608.678

Các công trình xây dựng cơ bản dở dang chính bao gồm:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Dự án Khu phức hợp Dân cư và Thể thao Vịnh Đầm – Phú Quốc (*)	147.010.128.175	138.610.152.306
Dự án Pegasus resort – Kê Gà	39.598.605.858	81.095.757.697
Dự án biệt thự Long Bình Tân – Giai đoạn 3	33.543.682.311	32.903.667.426
Dự án Trường TH-THCS-THPT APC	21.919.065.316	17.565.792.373
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai	16.939.955.275	12.075.174.164
Dự án Khu du lịch Nam Bãi Trường – Phú Quốc	13.336.999.995	13.336.999.995
Khu phụ trợ dự án Pegasus Residence 2	6.982.322.515	6.977.195.478
Dự án Mở rộng Trường Lê Quý Đôn	3.776.850.000	3.776.850.000
Khác	5.135.524.772	4.817.019.239
	288.243.134.217	311.158.608.678

- (*) Dự án Vịnh Đầm tại Thị xã Dương Đông, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang do Công ty sở hữu 100%. Dự án phát triển cơ sở hạ tầng của khu phức hợp với tổng diện tích là 3.050.000 m². Dự án này đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và bồi thường.

Trong kỳ, chi phí vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 12 tỷ VND (năm kết thúc 31/12/2012: 7 tỷ VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, chi phí xây dựng cơ bản dở dang có giá trị ghi sổ là 171 tỷ VND (31/12/2012: 156 tỷ VND) được thế chấp với ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Tập đoàn. (Thuyết minh 24).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

12. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	59.092.497.248	37.764.461.450	96.856.958.698
Thanh lý	(20.245.128.409)	(37.764.461.450)	(58.009.589.859)
Số dư cuối năm	38.847.368.839	-	38.847.368.839
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	464.674.599	-	464.674.599
Khấu hao trong kỳ	794.381.676	-	794.381.676
Thanh lý	(472.386.327)	-	(472.386.327)
Số dư cuối năm	786.669.948	-	786.669.948
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	58.627.822.649	37.764.461.450	96.392.284.099
Số dư cuối năm	38.060.698.891	-	38.060.698.891

Bất động sản của Công ty gồm 10 biệt thự và quyền sử dụng đất liên quan tại Xã Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương. Các biệt thự này được dùng để cho thuê.

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

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

13. Các khoản đầu tư tài chính

	30/6/2013			31/12/2012		
	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết
Đầu tư vốn dài hạn tại công ty liên kết						
▪ Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang		39,60%	39,60%		39,60%	2.398.740.736
▪ Công ty Cổ phần Toàn Việt		40,00%	40,00%		40,00%	15.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đồng Nai		49,98%	49,98%		49,98%	7.087.801.000
						<u>24.486.541.736</u>
Các khoản đầu tư dài hạn khác						
▪ Công ty Cổ phần Thành Tâm						8.500.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt						-
▪ Công ty Cổ phần Giao thông Vận tải Đồng Nai						230.000.000
▪ Đại học Yersin Đà Lạt						15.146.750.000
						<u>23.876.750.000</u>
						<u>48.363.291.736</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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

Đầu tư ngắn hạn	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Đầu tư ngắn hạn bao gồm		
▪ Tiền gửi có kỳ hạn	4.700.000.000	6.100.000.000
▪ Vay ngắn hạn (a)	56.949.000.000	339.120.000.000
	61.649.000.000	345.220.000.000

(a) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
▪ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	46.000.000.000	321.500.000.000
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công	-	16.570.000.000
▪ Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm	9.899.000.000	-
▪ Lê Minh Diệp – một cổ đông	1.050.000.000	1.050.000.000
	56.949.000.000	339.120.000.000

Các khoản vay này không được đảm bảo và hưởng lãi suất năm dao động từ 14,0% đến 16,5% một năm (năm kết thúc 31/12/2012: từ 14,0% đến 20,5% một năm).

Biến động các khoản đầu tư trong kỳ/năm như sau:

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Năm kết thúc 31/12/2012 VND	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Năm kết thúc 31/12/2012 VND
Số dư đầu năm	345.220.000.000	180.825.000.000	48.363.291.736	152.008.934.736
Tăng trong kỳ/năm	32.260.000.000	489.520.000.000	16.500.088.000	226.224.245.348
Thanh lý/ thu hồi khoản vay phải thu	(317.770.000.000)	(325.125.000.000)	-	(310.234.555.348)
Xóa sổ	-	-	-	(2.352.000.000)
Giảm do mua thêm cổ phiếu để thu được quyền kiểm soát	-	-	-	(17.283.333.000)
Chuyển từ các khoản phải thu khác	1.939.000.000	-	-	-
Số dư cuối năm	61.649.000.000	345.220.000.000	64.863.379.736	48.363.291.736

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

14. Chi phí trả trước dài hạn

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Năm kết thúc 31/12/2012 VND
Số dư đầu kỳ/năm	62.660.562.535	49.619.964.624
Tăng trong kỳ/năm	20.295.286.177	39.409.853.292
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	94.972.905.925
Chuyển từ tài sản cố định hữu hình (*)	827.472.066	-
Chuyển từ tài sản cố định vô hình (*)	21.687.493	-
Chuyển sang hàng tồn kho	(18.896.544.759)	(98.206.947.007)
Phân bổ trong kỳ/năm	(10.566.911.677)	(23.135.214.299)
Số dư cuối kỳ/năm	54.341.551.835	62.660.562.535

(*) Công cụ và dụng cụ không đủ tiêu chuẩn để được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình theo quy định Việt Nam vì có giá trị thấp hơn 30 triệu VND được phân loại là chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

15. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chủ yếu liên quan đến lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ 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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

16. Lợi thế thương mại

	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	38.301.600.805
	<hr/>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	6.128.076.748
Khấu hao trong kỳ	1.915.080.041
	<hr/>
Số dư cuối năm	8.043.156.789
	<hr/>
Giá trị ghi sổ	
Số dư đầu năm	32.173.524.057
Số dư cuối năm	30.258.444.016
	<hr/>

Lợi thế thương mại được ghi nhận từ việc mua lại liên quan chủ yếu đến các kỹ năng kỹ thuật của lực lượng lao động của các công ty được mua, các khách hàng tiềm năng của các dự án mà các công ty đang phát triển và sự cộng hưởng sẽ đạt được từ việc kết hợp các công ty vào 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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

17. Vay và nợ ngắn hạn

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay ngắn hạn	310.036.281.006	283.804.239.865
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 24)	417.119.246.900	64.283.543.099
	727.155.527.906	348.087.782.964

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín				
- Khoản vay 1 (i)	VND	13,0%-14,0%	29.943.016.755	-
- Khoản vay 2 (ii)	VND	15%	129.977.176.685	148.836.227.054
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (iii)	VND	12,0%-12,5%	67.580.109.192	59.968.012.811
• Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (i)	VND	16,5%	4.000.000.000	-
• Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công (i)	VND	15,0%	55.000.000.000	55.000.000.000
• Các cá nhân (i)	VND	12,0%-19,8%	23.535.978.374	20.000.000.000
			310.036.281.006	283.804.239.865

- (i) Các khoản vay này không có đảm bảo và được sử dụng để cấp vốn hoạt động.
- (ii) Khoản vay này có hạn mức là 149 tỷ VND, được sử dụng để cấp vốn hoạt động. Khoản vay này được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất vốn được ghi nhận là tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 93 tỷ VND (31/12/2012: 97 tỷ VND).
- (iii) Khoản vay này có hạn mức là 70 tỷ VND, được sử dụng để cấp vốn hoạt động. Khoản vay này được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất vốn được ghi nhận trong tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 26 tỷ VND (31/12/2012: 84 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

18. Các khoản phải trả người bán

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

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả các công ty liên quan	-	25.000.000

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

19. Tạm ứng từ khách hàng

Tạm ứng từ khách hàng chủ yếu phản ánh khoản tiền đặt cọc từ các khách hàng mua biệt thự của Dự án biệt thự Pegasus Residence 2. Toàn bộ các khoản tạm ứng từ khách hàng được ghi nhận là doanh thu khi biệt thự được xây dựng hoàn tất và chuyển giao cho khách hàng.

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.295.657.642	7.383.574.555
Thuế giá trị gia tăng	19.880.636.345	13.336.293.652
Thuế thu nhập cá nhân	2.360.321.721	1.854.621.845
Các loại thuế khác	864.000	864.000
	32.537.479.708	22.575.354.052

21. Chi phí phải trả

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí lãi vay phải trả	16.519.996.538	52.315.487.876
Chi phí nhà thầu phụ	28.502.404.470	14.949.646.114
Chi phí khác	2.273.077.064	3.782.718.613
	47.295.478.072	71.047.852.603

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

22. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Bảo hiểm y tế, xã hội và bảo hiểm thất nghiệp	3.633.355.153	1.529.331.187
Cổ tức phải trả	1.398.640.225	549.670.226
Phải trả khác	3.166.985.973	916.813.676
	<hr/>	<hr/>
	8.198.981.351	2.995.815.089

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

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả cá cổ đông	1.398.640.225	549.670.226
Phải trả các công ty liên quan khác	-	25.000.000
	<hr/>	<hr/>

Khoản phải trả các cổ đông và các công ty liên quan khác không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi được yêu cầu.

23. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Năm kết thúc 31/12/2012 VND
Số dư đầu năm	(7.155.439.910)	(7.365.643.343)
Tăng trong kỳ/năm	1.784.600	4.772.370.208
Sử dụng trong kỳ/năm	(1.432.259.947)	(4.562.166.775)
Khác	86.027.288	-
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	(8.499.887.969)	(7.155.439.910)

**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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

24. Vay và nợ dài hạn

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay dài hạn (a)	518.151.346.853	512.098.450.654
Trái phiếu dài hạn đã phát hành (b)	272.000.000.000	550.000.000.000
	<hr/> 790.151.346.853	<hr/> 1.062.098.450.654
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 17)	(417.119.246.900)	(64.283.543.099)
	<hr/> 373.032.099.953	<hr/> 997.814.907.555

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

(a) Vay dài hạn

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay dài hạn không có bảo đảm					
▪ Cá nhân	VND	12,96%	2016	327.080.999	2.665.561.374
				<hr/>	<hr/>
Vay dài hạn có bảo đảm					
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín					
- Khoản vay 1 (i)	VND	14,0%-16,5%	2016	199.864.961.340	167.784.376.851
- Khoản vay 2 (ii)	VND	14,0%-16,5%	2015	91.478.649.816	103.933.068.632
- Khoản vay 3 (iii)	VND	16,0%	2016	99.500.000.000	100.000.000.000
- Khoản vay 4 (iv)	VND	16,0%-17,5%	2020	71.302.000.000	73.802.000.000
- Khoản vay 5 (v)	VND	16,6%-19,6%	2015	2.610.000.000	5.321.189.099
• Quỹ Đầu tư và Phát triển Đồng Nai (vi)	VND	8,4%	2018	27.500.000.000	30.000.000.000
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (vii)	VND	14%	2017	25.568.654.698	28.568.654.698
• Ngân hàng VID Public Bank		10,8%-17,4%	2013	-	23.600.000
				<hr/> 517.824.265.854	<hr/> 509.432.889.280
				<hr/> 518.151.346.853	<hr/> 512.098.450.654

**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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

- (i) Khoản vay này được bảo đảm bằng Dự án Pegagus Plaza tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai gồm quyền sử dụng đất với diện tích 4.125,7 m² với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 77 tỷ VND và tài sản gắn liền với đất với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 371 tỷ VND và khoản tiền thu dự kiến từ việc bán 85 căn hộ thuộc Dự án tương đương là 84 tỷ VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 (31/12/2012: 443 tỷ VND). Số dư còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 được hoàn trả trong 8 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau sáu tháng, mỗi đợt trả 24,9 tỷ VND bắt đầu từ ngày 8 tháng 5 năm 2013.
- (ii) Khoản vay này được bảo đảm bằng Dự án Pegasus Residence 2 tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai gồm quyền sử dụng đất với diện tích 34.321,4 m² với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 51 tỷ VND và tài sản gắn liền với đất với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 149 tỷ VND được ghi nhận trong hàng tồn kho và chi phí xây dựng cơ bản dở dang và khoản tiền thu dự kiến từ việc bán 31 biệt thự thuộc Dự án tương đương 72 tỷ VND tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 (31/12/2012: 271 tỷ VND). Số dư còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 được hoàn trả trong 5 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau sáu tháng, mỗi đợt trả 22,8 tỷ VND bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2013.
- (iii) Khoản vay này được bảo đảm bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang và tài sản cố định của Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Bình Thuận với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 122 tỷ VND (31/12/2012: 117 tỷ VND). Số dư còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 được hoàn trả trong 9 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau ba tháng, mỗi đợt trả 5 tỷ VND bắt đầu từ ngày 25 tháng 4 năm 2014.
- (iv) Khoản vay này được bảo đảm bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang và tài sản cố định hữu hình của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 lần lượt là 147 tỷ VND và 5,8 tỷ VND (31/12/2012: 139 tỷ VND và 6,3 tỷ VND). Số dư còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 được hoàn trả trong 28 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau ba tháng, mỗi đợt trả 2,5 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 7 năm 2013.
- (v) Khoản vay này được bảo đảm bằng phương tiện vận tải được ghi nhận trong tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 7 tỷ VND (31/12/2012: 2,5 tỷ VND). Số dư còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 được hoàn trả trong 3 đợt trong đó có 2 đợt thuộc tháng 8 năm 2013 và tháng 11 năm 2013 với tổng số tiền là 1.5 tỷ VND. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán vào đợt ngày 19 tháng 5 năm 2015.
- (vi) Khoản vay này được bảo đảm bằng toàn bộ tài sản cố định hữu hình của Trường Lê Quý Đôn với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 57 tỷ VND (31/12/2012: 56 tỷ VND). Số dư còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 được hoàn trả trong 10 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau sáu tháng rưỡi, mỗi đợt trả 2,5 tỷ VND bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2013.
- (vii) Khoản vay này được bảo đảm bằng toàn bộ chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Trường Quốc Tế Châu Á Thái Bình Dương Đồng Nai với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 24 tỷ VND (31/12/2012: 17 tỷ VND). Số dư còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 được hoàn trả trong 10 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau sáu tháng, mỗi đợt trả 2,86 tỷ VND bắt đầu từ ngày 1 tháng 2 năm 2013.

**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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

(b) Trái phiếu dài hạn đã phát hành

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Trái phiếu dài hạn đã phát hành					
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín					
Lô 1 (viii)	VND	14.0%	2014	22.000.000.000	300.000.000.000
Lô 2 (ix)	VND	14.0%	2014	250.000.000.000	250.000.000.000
				272.000.000.000	550.000.000.000

- (viii) Các trái phiếu này được bảo đảm bằng cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất Động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng do Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, một công ty liên quan, nắm giữ theo thư bảo lãnh ngày 14 tháng 5 năm 2011. Khoản vay này được dùng để cấp vốn hoạt động và được hoàn trả đủ vào ngày đáo hạn.
- (ix) Các trái phiếu này được bảo đảm bằng quyền sử dụng đất của Trường Lê Quý Đôn tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với giá trị ghi sổ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 31 tỷ VND (31/12/2012: 31 tỷ VND) theo thư bảo lãnh ngày 13 tháng 5 năm 2011. Khoản vay này được hoàn trả đủ vào ngày đáo hạn.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

25. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	(Lỗ lũy kế)/ lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	344.996.080.000	42.236.842.000	-	(980.000.000)	(5.616.287.472)	-	22.019.450.168	402.656.084.696
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	24.503.004.552	24.503.004.552
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	440.389.003	-	(2.632.245.395)	(2.191.856.392)
Cổ phiếu quỹ đã mua trong kỳ	-	-	(30.356.284.000)	-	-	-	-	(30.356.284.000)
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu mới	51.745.190.000	(34.497.770.000)	-	-	-	-	(17.247.420.000)	(2.384.000)
Cổ tức	-	-	-	-	(8.838.218)	-	-	(8.838.218)
Sử dụng các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	396.741.270.000	7.739.072.000	(30.356.284.000)	(980.000.000)	(5.184.736.687)	-	26.640.405.325	394.599.726.638
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	396.741.270.000	7.739.072.000	(68.244.320.800)	-	(4.670.651.649)	1.285.212.595	23.078.164.334	355.928.746.480
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	(63.060.985.761)	(63.060.985.761)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	356.920	892.300	(3.033.820)	(1.784.600)
Cổ phiếu quỹ đã mua trong kỳ	-	-	(5.400.000.000)	-	-	-	-	(5.400.000.000)
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	20.022.849.800	-	-	-	-	20.022.849.800
Phân loại lại	-	-	-	-	1.286.104.895	(1.286.104.895)	-	-
Khác	-	-	-	-	4.789.676.511	-	-	4.789.676.511
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	396.741.270.000	7.739.072.000	(53.621.471.000)	-	1.405.486.677	-	(39.985.855.247)	312.278.502.430

**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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

26. Vốn cổ phần

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

	30/6/2013		31/12/2012	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt - Theo mệnh giá	39.674.127	396.741.270.000	39.674.127	396.741.270.000
Vốn cổ phần đã phát hành - theo mệnh giá				
Cổ phiếu phổ	39.674.127	396.741.270.000	39.674.127	396.741.270.000
Cổ phiếu quỹ - Theo mệnh giá				
Cổ phiếu phổ thông	(4.455.106)	(44.551.060.000)	(5.899.072)	(58.990.720.000)
Số cổ phiếu đang lưu hành - Theo mệnh giá				
Cổ phiếu phổ thông	35.219.021	352.190.210.000	33.775.055	337.750.550.000

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 chúng được phát hành lại.

Biến động vốn cổ phần trong kỳ/năm như sau:

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013		Năm kết thúc 31/12/2012	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Số dư đầu kỳ/năm	33.775.055	328.496.949.200	34.499.608	344.996.080.000
Cổ phiếu đã phát hành trong kỳ/năm	-	-	5.174.519	51.745.190.000
Cổ phiếu quỹ đã mua trong kỳ/năm	(500.000)	(5.000.000.000)	(5.899.072)	(68.244.320.800)
Bán cổ phiếu quỹ trong kỳ/năm	1.943.966	19.439.660.000	-	-
Số dư cuối kỳ/năm	35.219.021	343.119.799.000	33.775.055	328.496.949.200

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

27. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(i) Quỹ dự phòng tài chính

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

(ii) Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

28. Lợi ích cổ đông thiểu số

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

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Năm kết thúc 31/12/2012 VND
Số dư đầu kỳ/năm	39.861.769.561	7.145.648.391
Lỗ thuần trong kỳ/năm	(732.331.309)	503.542.486
Giảm do mua lại cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xuân Hoàng từ cổ đông thiểu số của Tập đoàn	(100.000.000)	-
Giảm do mua lại cổ phiếu của Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát Trẻ từ cổ đông thiểu số của Tập đoàn	-	(140.000.000)
Tăng do hợp nhất kinh doanh các Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân, Trường TH-THCS-THPT Tân Phú và Công ty Cổ phần Xuân Hoàng	-	33.779.420.981
Góp vốn bởi cổ đông thiểu số của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	1.339.000.000	-
Khác	(943.539.530)	(1.426.842.297)
Số dư cuối kỳ/năm	39.424.898.722	39.861.769.561

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

29. Doanh thu

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

Doanh thu thuần bao gồm:

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Tổng doanh thu		
▪ Hợp đồng xây dựng	74.312.904.467	169.840.352.984
▪ Dịch vụ giáo dục	53.478.474.382	39.604.641.788
▪ Bán bất động sản	46.703.642.727	3.683.134.546
▪ Cung cấp dịch vụ	12.503.516.460	8.893.317.349
▪ Doanh thu cho thuê	1.863.273.328	3.947.536.051
▪ Bán hàng hóa	1.799.158.032	8.860.296.786
	<hr/>	<hr/>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	257.921.506	1.525.504.977
▪ Chiết khấu thương mại	103.678.364	-
	<hr/>	<hr/>
	361.599.870	1.525.504.977
	<hr/>	<hr/>
Doanh thu thuần	190.299.369.526	233.563.421.322

30. Giá vốn hàng bán

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Tổng giá vốn hàng bán của		
▪ Hợp đồng xây dựng	71.728.746.857	151.158.480.182
▪ Dịch vụ giáo dục	29.820.110.103	24.773.956.621
▪ Bán bất động sản	59.057.826.259	1.839.057.054
▪ Cung cấp dịch vụ	9.222.128.265	6.202.004.415
▪ Doanh thu cho thuê	850.113.926	572.914.357
▪ Bán hàng hóa	1.515.585.679	6.674.302.779
	<hr/>	<hr/>
	172.194.511.089	191.220.715.408

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

31. Doanh thu hoạt động tài chính

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Lãi tiền gửi và cho vay	22.167.677.476	43.008.079.778
Lãi kinh doanh chứng khoán	-	31.303.680.393
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn	573.800	-
Cổ tức	30.020	76.000
Thu nhập từ các khoản đầu tư khác	-	7.366.704.000
Doanh thu khác	143.784.966	214.094.385
	<u>22.312.066.262</u>	<u>81.892.634.556</u>

32. Chi phí tài chính

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Chi phí lãi vay	53.197.498.524	62.577.691.521
Lỗ từ kinh doanh chứng khoán	-	1.045.898.613
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư chứng khoán	-	(5.454.000.000)
Chi phí khác	1.389.190.634	209.143.449
	<u>54.586.689.158</u>	<u>58.378.733.583</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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

33. Thu nhập khác

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	6.951.181.818	762.368.827
Thu nhập khác	1.205.626.063	1.066.422.879
	<hr/>	<hr/>
	8.156.807.881	1.828.791.706
	<hr/>	<hr/>

34. Chi phí khác

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Giá trị ghi sổ của tài sản cố định hữu hình đã thanh lý	10.295.547.383	509.535.730
Phạt thuế	2.292.816.556	-
Chi phí khác	6.351.587.458	1.551.657.240
	<hr/>	<hr/>
	18.939.951.397	2.061.192.970
	<hr/>	<hr/>

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

35. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Chi phí thuế thu nhập hiện hành		
Kỳ hiện hành	2.250.865.837	5.515.363.504
Thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh và hoàn nhập các khoản chênh lệch tạm thời	-	(1.459.350.514)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.250.865.837	4.056.012.990

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
(Lỗ)/ lợi nhuận trước thuế	(61.542.451.233)	28.334.885.628
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(15.385.612.808)	7.083.721.407
Ảnh hưởng của các mức thuế suất khác nhau của các công ty con	(545.775.756)	(666.920.971)
Chi phí không được khấu trừ thuế	3.706.407.721	1.549.130.479
Ảnh hưởng của ưu đãi thuế suất	(471.943.986)	(19.000)
Lỗi tính thuế đã sử dụng	(258.554.588)	(3.909.898.925)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận	15.206.345.254	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	2.250.865.837	4.056.012.990

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

(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:

	30/6/2013		31/12/2012	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị tính thuế VND
Lỗi tính thuế	289.687.866.559	72.421.966.640	228.862.485.545	57.215.621.386

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗi được khấu trừ VND
2013	Chưa quyết toán	42.706.768.906
2014	Chưa quyết toán	49.048.983
2015	Chưa quyết toán	265.203.099
2016	Chưa quyết toán	165.231.347.153
2017	Chưa quyết toán	20.610.117.404
2018	Chưa quyết toán	60.825.381.014
		289.687.866.559

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

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

(b) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các công ty con của Công ty được hưởng một số ưu đãi miễn giảm thuế.

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

36. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu được dựa trên số lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền còn tồn đọng trong kỳ, được tính như sau:

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

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
(Lỗ)/lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông	(63.060.985.761)	24.503.004.552

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

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 Số cổ phiếu	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 Số cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu kỳ	33.775.055	34.499.608
Ảnh hưởng của việc mua cổ phiếu quỹ vào ngày 18 tháng 5 năm 2012	-	(515.122)
Ảnh hưởng của số cổ phiếu phổ thông và cổ phiếu thưởng phát hành vào ngày 18 tháng 6 năm 2012	-	5.174.519
Ảnh hưởng của việc bán cổ phiếu quỹ vào ngày 29 tháng 1 năm 2013	1.641.571	-
Ảnh hưởng của việc mua cổ phiếu quỹ vào ngày 29 tháng 5 năm 2013	(88.889)	-
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013	35.327.737	39.159.005

Tập đoàn không có các công cụ tài chính ảnh hưởng suy giảm đến các cổ phiếu phổ thông tiềm tàng.

37. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

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

- rủi ro tín dụng;
- rủi ro thanh khoản; và
- rủi ro thị trường.

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

(b) Rủi ro tín dụng

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

(i) Ảnh hưởng của rủi ro tín dụng

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

	Thuyết minh	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền gửi ngân hàng	(ii)	5.254.238.373	6.993.791.779
Tiền gửi ngắn hạn	(ii)	4.700.000.000	6.100.000.000
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	178.547.299.651	221.772.293.557
Các khoản vay phải thu	(iv)	56.949.000.000	339.120.000.000
		<hr/>	<hr/>
		245.450.538.024	573.986.085.336

(ii) Tiền gửi ngân hàng và tiền gửi ngắn hạn

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

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

(iii) Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác

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

Dựa trên tỷ lệ thực tế không thu được nợ từ các kỳ trước, Tập đoàn tin rằng, ngoài khoản dự phòng đã được lập trên bảng cân đối kế toán, không có khoản dự phòng nợ khó đòi nào khác cần thiết phải lập cho các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2013. Bảng phân tích tuổi nợ các khoản phải thu không được trích lập dự phòng nợ khó đòi như sau:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Trong hạn	176.711.142.263	218.842.379.617
Quá hạn từ 0 – 30 ngày	332.713.032	262.164.600
Quá hạn từ 31 – 180 ngày	641.128.046	103.162.573
Quá hạn trên 180 ngày	862.316.310	2.564.586.767
	178.547.299.651	221.772.293.557

Biến động trong kỳ/năm của dự phòng các khoản phải thu khó đòi như sau:

	Ngắn hạn	
	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Năm kết thúc 31/12/2012 VND
Số dư đầu kỳ/năm	997.249.410	696.673.400
Tăng dự phòng trong kỳ/năm	1.821.821.185	300.576.010
Hoàn nhập	(430.000.000)	-
	2.389.070.595	997.249.410

(i) Các khoản vay phải thu

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

(c) Rủi ro thanh khoản

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

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

Ngày 30 tháng 6 năm 2013

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 - 2 năm VND	2 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND
Vay ngắn hạn	310.036.281.006	328.326.605.995	328.326.605.995	-	-	-
Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác (*)	161.258.497.922	161.258.497.922	161.258.497.922	-	-	-
Vay dài hạn	518.151.346.853	692.970.461.819	182.160.733.874	258.519.431.017	223.912.502.901	28.377.794.027
Trái phiếu dài hạn	272.000.000.000	310.249.555.555	310.249.555.555	-	-	-
	1.261.446.125.781	1.492.805.121.291	981.995.393.346	258.519.431.017	223.912.502.901	28.377.794.027

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

	Giá trị ghi sổ VND	Dòng tiền theo hợp đồng VND	Trong vòng 1 năm VND	1 - 2 năm VND	2 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND
Vay ngắn hạn	283.804.239.865	299.442.652.409	299.442.652.409	-	-	-
Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác (*)	205.561.511.915	205.561.511.915	205.561.511.915	-	-	-
Vay dài hạn	512.098.450.654	698.502.283.340	186.687.146.351	258.731.993.939	217.294.060.967	35.789.082.083
Trái phiếu dài hạn	550.000.000.000	679.772.222.222	77.000.000.000	602.772.222.222	-	-
	1.551.464.202.434	1.883.278.669.886	768.691.310.675	861.504.216.161	217.294.060.967	35.789.082.083

(*) Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả người lao động, phải trả theo hợp đồng xây dựng theo tiến độ hoàn thành và phải trả khác.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

(d) Rủi ro thị trường

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

(i) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, 446 tỷ VND nợ dài hạn phải trả của Công ty chịu lãi suất thả nổi. Công ty không có chính sách gì để giảm nhẹ tính bất ổn tiềm tàng của lãi suất.

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

	Giá trị ghi sổ	
	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
Tài sản tài chính	4.700.000.000	6.100.000.000
Nợ phải trả tài chính	(654.363.362.006)	(911.493.401.239)
	<hr/>	<hr/>
	(649.663.362.006)	(905.393.401.239)
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Tài sản tài chính	62.203.238.373	346.113.791.779
Nợ phải trả tài chính	(445.824.265.853)	(434.409.289.280)
	<hr/>	<hr/>
	(383.621.027.480)	(88.295.497.501)

Mỗi thay đổi 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng hoặc giảm 3,8 tỷ VND lợi nhuận thuần của Công ty (năm kết thúc 31/12/2012: 0.9 tỷ VND).

**Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát và các công ty con
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)**

Mẫu B09a – DN/HN

(e) Giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phân loại theo Thông tư 210 như sau:

	30/6/2013 Giá trị ghi sổ VND	31/12/2012 Giá trị ghi sổ VND
Được phân loại là các khoản cho vay và phải thu:		
- Tiền gửi ngân hàng (i)	5.254.238.373	6.993.791.779
- Tiền gửi ngắn hạn (i)	4.700.000.000	6.100.000.000
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác (i)	178.547.299.651	221.772.293.557
- Các khoản cho vay phải thu (i)	56.949.000.000	339.120.000.000
Được phân loại là tài sản tài chính sẵn sàng để bán:		
- Các khoản đầu tư dài hạn khác (ii)	40.376.838.000	23.876.750.000
Được phân loại là nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ:		
- Các khoản phải trả người bán và phải trả khác (i)	(161.258.497.922)	(205.561.511.915)
- Vay ngắn hạn (i)	(310.036.281.006)	(283.804.239.865)
- Vay dài hạn (ii)	(518.151.346.853)	(512.098.450.654)
- Trái phiếu dài hạn (ii)	(272.000.000.000)	(550.000.000.000)
	(975.618.749.757)	(953.601.367.098)

(i) Giá trị ghi sổ xấp xỉ giá trị hợp lý do các công cụ này có thời gian đáo hạn ngắn.

(ii) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo yêu cầu thuyết minh tại Điều 28 của Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 vì (i) giá niêm yết trên thị trường không có sẵn cho các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này; và (ii) các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Hệ thống Kế toán Việt Nam không cung cấp hướng dẫn về việc đo lường giá trị hợp lý trong trường hợp giá niêm yết trên thị trường không có sẵn. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

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

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

	Giá trị giao dịch	
	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2012 đến 30/6/2012 VND
Thành viên Ban Giám đốc		
Tiền lương, thưởng	365.294.486	351.235.998
Cho Công ty vay	300.000.000	-
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Cổ tức	-	28.451.250
Tạm ứng cho Dự án Sơn Trà	256.522.844	700.000.000
Cho Công ty vay	1.079.400.000	-
Tiền lương, thưởng	746.181.777	802.638.567

39. Cam kết vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Tập đoàn có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	1.369.751.619.488	1.542.626.027.342
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	977.759.662.940	728.239.916.501
	2.347.511.282.428	2.270.865.943.843

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 giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B09a – DN/HN

40. Số liệu so sánh

Một số số liệu so sánh được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày kỳ hiện hành. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong năm trước, trước và sau khi được phân loại lại như sau:

	31/12/2012 (theo báo cáo trước đây) VND	Phân loại lại VND	31/12/2012 (Đã phân loại lại) VND
Bảng cân đối kế toán			
Phải thu khách hàng	146.418.964.230	(26.125.000.000)	120.293.964.230
Phải thu khác	109.777.509.737	(7.301.931.000)	102.475.578.737
Hàng tồn kho	514.523.808.153	98.206.947.007	612.730.755.160
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-	2.226.241.932	2.226.241.932
Đầu tư dài hạn khác	58.694.139.800	(34.817.389.800)	23.876.750.000
Chi phí trả trước dài hạn	173.328.930.705	(110.668.368.170)	62.660.562.535
Tài sản dài hạn khác	444.700.000	12.461.421.163	12.906.121.163
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(20.349.112.120)	(2.226.241.932)	(22.575.354.052)
Cổ phiếu quỹ	-	68.244.320.800	68.244.320.800

Ngày 24 tháng 9 năm 2013

Người lập:



Nguyễn Phú Hòa
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Nguyễn Ngọc Mẫn
Tổng Giám đốc