



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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ
cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017

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

Giấy chứng nhận Đăng ký

Kinh doanh số

0302602811

ngày 28 tháng 4 năm 2003

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

Hội đồng Quản trị

Huỳnh Phú Kiệt
Đào Nguyên Tuyết Lan
Phạm Điền Trung
Đình Công Tuấn
Nguyễn Thế Vinh
Nguyễn Văn Triển

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên (từ ngày 25 tháng 5 năm 2017)
Thành viên (đến ngày 25 tháng 5 năm 2017)
Thành viên

Ban Giám đốc

Võ Thanh Lâm

Phó Tổng Giám đốc thường trực

Ban Kiểm soát

Lâm Minh Châu
Lê Quốc Nam
Lê Huỳnh Minh Dũng

Trưởng ban
Thành viên
Thành viên

Trụ sở đăng ký

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

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

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

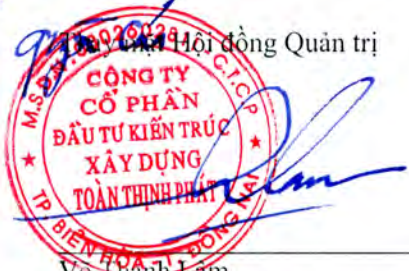
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017.

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


- (a) báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày từ trang 5 đến trang 52 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh trước hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất của Công ty cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ; và
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

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

 Hội đồng Quản trị



Võ Thành Lâm

Phó Tổng Giám đốc thường trực 

Thành phố Biên Hòa, ngày 17 tháng 8 năm 2017



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

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi các Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát (“Công ty”), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng liên quan cho kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 17 tháng 8 năm 2017, được trình bày từ trang 5 đến trang 52.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về Hợp đồng Dịch vụ Soát xét số 2410 - *Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện*.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm đã không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính trước hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất trong kỳ sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Việt Nam

Báo cáo soát xét số: 17-01-351



Hà Vũ Định

Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số 0414-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 8 năm 2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2017

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2017 VND	1/1/2017 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		620.294.138.172	633.370.468.483
Tiền	110	6	845.659.926	2.756.338.295
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7(a)	-	4.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	4.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		337.122.416.246	341.582.805.813
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	189.021.398.844	203.598.748.284
Trả trước cho người bán	132		9.521.565.310	4.808.344.139
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	60.728.961.467	55.638.961.467
Phải thu ngắn hạn khác	136	10(a)	90.590.775.966	86.295.004.904
Dự phòng phải thu khó đòi	137	11	(12.740.285.341)	(8.758.252.981)
Hàng tồn kho	140	12	275.999.553.978	282.728.792.760
Hàng tồn kho	141		275.999.553.978	283.912.480.855
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1.183.688.095)
Tài sản ngắn hạn khác	150		6.326.508.022	2.302.531.615
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		713.171.240	726.442.450
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.602.797.264	1.565.549.647
Thuế phải thu Nhà nước	153	20(b)	10.539.518	10.539.518
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 250 + 260)	200		828.039.403.732	825.287.833.064
Các khoản phải thu dài hạn	210		10.060.861.083	61.108.394.586
Phải thu dài hạn khác	216	10(b)	10.060.861.083	61.108.394.586
Tài sản cố định	220		164.130.446.606	167.828.191.747
Tài sản cố định hữu hình				
Nguyên giá	221	13	107.201.579.515	108.948.646.920
<i>Nguyên giá</i>	222		119.339.713.621	119.784.040.348
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(12.138.134.106)	(10.835.393.428)
Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính				
Nguyên giá	224	14	35.300.310.714	37.250.988.450
<i>Nguyên giá</i>	225		44.392.985.966	44.392.985.966
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		(9.092.675.252)	(7.141.997.516)
Tài sản cố định vô hình				
Nguyên giá	227	15	21.628.556.377	21.628.556.377
<i>Nguyên giá</i>	228		21.673.181.737	21.673.181.737
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(44.625.360)	(44.625.360)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2017 VND	1/1/2017 VND
Bất động sản đầu tư	230	16	194.710.514.314	197.736.085.336
<i>Nguyên giá</i>	231		213.390.385.035	213.390.385.035
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(18.679.870.721)	(15.654.299.699)
Đầu tư tài chính dài hạn	250		456.299.553.918	395.819.553.918
Đầu tư vào các công ty con	251	7(b)	207.699.999.999	207.699.999.999
Đầu tư vào các công ty liên kết	252	7(b)	145.517.217.919	145.517.217.919
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	7(b)	120.082.336.000	42.602.336.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7(a)	4.000.000.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	256	7(b)	(21.000.000.000)	-
Tài sản dài hạn khác	260		2.838.027.811	2.795.607.477
Chi phí trả trước dài hạn	261	17	2.838.027.811	2.795.607.477
TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.448.333.541.904	1.458.658.301.547

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

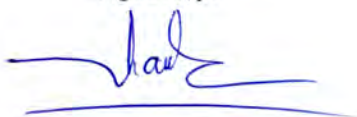
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2017 VND	1/1/2017 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.009.985.242.376	969.914.104.180
Nợ ngắn hạn	310		773.697.788.335	617.358.553.312
Phải trả người bán	311	18	208.327.827.847	131.167.209.286
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19(a)	60.137.190.806	59.314.618.111
Thuế phải nộp Nhà nước	313	20(a)	11.408.215.184	12.385.955.156
Phải trả người lao động	314		-	34.600.216
Chi phí phải trả	315	21	21.985.178.055	22.773.470.827
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	317		224.425.896	177.013.691
Phải trả ngắn hạn khác	319	22(a)	47.857.771.940	36.834.152.758
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23(a)	424.990.476.147	355.340.302.267
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322	24	(1.233.297.540)	(668.769.000)
Nợ dài hạn	330		236.287.454.041	352.555.550.868
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	19(b)	79.731.272.334	129.105.577.833
Phải trả dài hạn khác	337	22(b)	4.348.196.065	4.806.296.193
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23(b)	152.207.985.642	218.643.676.842
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		438.348.299.528	488.744.197.367
Vốn chủ sở hữu	410	25	438.348.299.528	488.744.197.367
Vốn cổ phần	411	26	416.581.050.000	416.581.050.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		7.739.072.000	7.739.072.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		14.028.177.528	64.424.075.367
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ trước	421a		64.424.075.367	50.983.509.754
- (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(50.395.897.839)	13.440.565.613
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.448.333.541.904	1.458.658.301.547

Ngày 17 tháng 8 năm 2017

Người lập:



Võ Thị Xuân Thanh
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Trần Thị Ni
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

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


Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2017 VND	30/6/2016 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	236.326.162.423	211.236.032.050
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	28	942.063.279	19.710.708.567
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	28	235.384.099.144	191.525.323.483
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	29	227.065.571.121	176.289.539.737
Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)	20		8.318.528.023	15.235.783.746
Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	3.044.714.954	15.985.283.253
Chi phí tài chính	22	31	53.136.484.140	34.965.357.558
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>32.136.484.140</i>	<i>34.965.357.558</i>
Chi phí bán hàng	25		2.129.549.773	4.709.981.473
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	7.783.974.659	4.625.647.929
Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		(51.686.765.595)	(13.079.919.961)
Thu nhập khác	31		1.471.626.493	4.930.922.452
Chi phí khác	32		180.758.737	5.107.821.412
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		1.290.867.756	(176.898.960)
Lỗ kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(50.395.897.839)	(13.256.818.921)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	33	-	-
Lỗ sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		(50.395.897.839)	(13.256.818.921)

Ngày 17 tháng 8 năm 2017

Người lập:



Võ Thị Xuân Thanh
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Trần Thị Ni
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp)

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

	Mã Thuyết số minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
		30/6/2017 VND	30/6/2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	(50.395.897.839)	(13.256.818.921)
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao và phân bổ	02	6.723.316.163	6.905.238.242
Các khoản dự phòng	03	23.798.344.265	(9.786.583.735)
Lãi từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	05	(281.818.182)	(163.144.595)
Cổ tức	05	(167.454.288)	(14.459.169.371)
Thu nhập lãi cho vay	05	(2.856.176.384)	(1.526.113.882)
Chi phí lãi vay	06	32.136.484.140	34.965.357.558
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	8.956.797.875	2.678.765.296
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn khác	09	4.775.557.972	(971.909.705)
Biến động hàng tồn kho	10	7.999.003.693	60.179.186.111
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11	(2.881.721.577)	(59.248.801.757)
Biến động chi phí trả trước	12	(29.149.124)	(2.136.919.347)
		18.820.488.839	500.320.598
Tiền lãi vay đã trả	13	(26.925.995.395)	(29.320.718.756)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(564.528.540)	(821.140.552)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	20	(8.670.035.096)	(29.641.538.710)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

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

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
			30/6/2017 VND	30/6/2016 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		281.818.182	15.812.148.817
Tiền chi cho tiền gửi có kỳ hạn và cho các đơn vị khác vay	23		(9.290.000.000)	(6.700.000.000)
Tiền thu hồi từ tiền gửi có kỳ hạn và các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	24		4.200.000.000	100.852.810.000
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(37.960.000.000)	(78.400.088.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		-	128.760.000.000
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		826.715.793	11.471.777.494
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	30		(41.941.466.025)	171.796.648.311
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		168.352.390.033	124.301.298.043
Tiền trả nợ gốc vay	34		(115.778.912.941)	(263.952.099.254)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3.886.148.292)	(3.886.148.292)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	40		48.687.328.800	(143.536.949.503)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(1.924.172.321)	(1.381.839.902)
Tiền đầu kỳ	60		(1.080.447.993)	(710.994.512)
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	6	(3.004.620.314)	(2.092.834.414)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

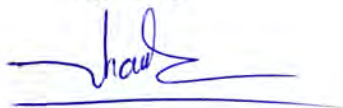
Mẫu B 03a – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

CÁC GIAO DỊCH PHI TIỀN TỆ

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2017 VND	30/6/2016 VND
Chuyển khoản phải thu khác sang khoản phải thu về cho vay	-	3.500.000.000
Mua khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác nhưng chưa thanh toán	96.467.700.800	56.947.700.800
Cần trừ khoản người mua trả tiền trước với khoản cho vay	-	2.407.190.000
Thanh lý các khoản đầu tư vốn nhưng chưa thu hồi	108.300.000.000	18.352.500.000
Cần trừ khoản vay phải trả với cổ tức phải thu	-	1.000.000.000
Chuyển khoản phải trả người bán sang vay ngắn hạn	-	69.508.396.402
Chuyển lãi phải trả sang vay ngắn hạn	4.513.659.928	-
Cần trừ khoản vay với phải thu khác	50.000.000.000	-
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	86.076.816	655.197.333

Ngày 17 tháng 8 năm 2017

Người lập:



Võ Thị Xuân Thanh
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:





Trần Thị Ni
Kế toán trưởng

Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017

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

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

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

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có 3 công ty con trực tiếp và 3 công ty liên kết (1/1/2017: 3 công ty con và 3 công ty liên kết) được đề cập trong Thuyết minh 7(b). Công ty có hai công ty con gián tiếp, Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ và Công ty TNHH Kết cấu thép Toàn Thịnh Phát, sở hữu thông qua một công ty con trực tiếp.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, Công ty có 49 nhân viên (1/1/2017: 64 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(b) Cơ sở đo lường

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

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Lỗ thuần sau thuế trong kỳ của Công ty là 50.395.897.839 VND (Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2016: 13.256.818.921 VND). Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 153.403.650.163 VND. Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào khả năng của Công ty trong việc tạo ra đủ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và mở rộng hạn mức tín dụng của các khoản vay hiện tại cũng như có được các khoản vay mới. Công ty dự kiến sẽ thu được dòng tiền đáng kể từ các dự án bất động sản hiện có trong 12 tháng tới và đang thảo luận với các chủ nợ về việc gia tăng hạn mức tín dụng, nhằm giúp Công ty có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì sự tồn tại và hoạt động liên tục của Công ty trong một tương lai có thể dự kiến trước được.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Giám đốc tin rằng các cổ đông sẽ không tiếp tục sự hỗ trợ của họ.

(d) Kỳ kế toán năm

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

(e) Đơn vị tiền tệ kế toán

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

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

Những chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng năm gần nhất.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

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

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

(b) Tiền và các khoản tương đương tiền

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

(c) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(d) Các khoản phải thu

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

(e) Hàng tồn kho

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

(f) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(h) Tài sản cố định vô hình

(i) Quyền sử dụng đất

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

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

(ii) Phần mềm máy vi tính

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

(i) Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

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

(ii) Khấu hao

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(j) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ và dụng cụ

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

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

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

(l) Dự phòng

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

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.

Khoản dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả cho các nhân viên đủ điều kiện tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 được lập dựa trên số năm làm việc của nhân viên, là tổng thời gian làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian nhân viên đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc, và mức lương bình quân của họ trong vòng sáu tháng trước ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(m) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

(n) Quỹ vốn chủ sở hữu và quỹ dự trữ

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

(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 kỳ 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) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Bán bất động sản

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(ii) Hợp đồng xây dựng

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

(iii) Doanh thu cho thuê

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

(iv) Cung cấp dịch vụ

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

(v) Thu nhập từ tiền lãi

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

(vi) Thu nhập từ cổ tức

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

(q) 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.

(r) Chi phí vay

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(s) Các bên liên quan

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

4. Tính thời vụ của các hoạt động kinh doanh

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và lĩnh vực này thường không có qui luật biến động theo thời vụ.

5. Các thay đổi trong ước tính kế toán

Khi lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện một số ước tính kế toán. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này. Không có thay đổi trọng yếu trong các ước tính kế toán so với các ước tính được lập trong báo cáo tài chính riêng năm gần nhất hay báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ trước.

6. Tiền

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Tiền mặt	55.157.932	38.492.344
Tiền gửi ngân hàng	790.501.994	2.717.845.951
Tiền	845.659.926	2.756.338.295
Thấu chi ngân hàng (Thuyết minh 23(a)(i)) (*)	(3.850.280.240)	(3.836.786.288)
Tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	(3.004.620.314)	(1.080.447.993)

(*) Khoản thấu chi ngân hàng được đảm bảo bằng các khoản tiền gửi có kỳ hạn là 4 tỷ VND (Thuyết minh 7(a)).

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

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

7. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn				
▪ tiền gửi có kỳ hạn	-	-	4.000.000.000	4.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
▪ tiền gửi có kỳ hạn	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị ghi sổ là 4 tỷ VND (1/1/2017: 4 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản thấu chi của Công ty (Thuyết minh 23(a)(i)).

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

	Ngắn hạn		Dài hạn	
	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2017 VND	30/6/2016 VND	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2017 VND	30/6/2016 VND
Số dư đầu kỳ	4.000.000.000	21.760.000.000	-	3.000.000.000
Tăng trong kỳ	-	1.000.000.000	-	-
Thu trong kỳ	-	(16.760.000.000)	-	-
Phân loại lại	(4.000.000.000)	-	4.000.000.000	-
Số dư cuối kỳ	-	6.000.000.000	4.000.000.000	3.000.000.000

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Ngày 30 tháng 6 năm 2017	Địa chỉ (**)	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Các công ty con							
• Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh		100,00%	100,00%	117.875.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH Một Thành viên Thịnh Thiên Mã	Thành phố Biên Hòa		100,00%	100,00%	35.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm	Tỉnh Kiên Giang		60,56%	60,56%	54.824.999.999	-	(*)
					207.699.999.999	-	
▪ Các công ty liên kết							
• Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Tỉnh Kiên Giang	239.874	39,60%	39,60%	2.398.740.736	-	(*)
• Công ty Cổ phần Toàn Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	1.900.000	40,04%	40,04%	47.000.000.000	(21.000.000.000)	(*)
• Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Thành phố Hồ Chí Minh	4.340.004	31,00%	31,00%	96.118.477.183	-	(*)
					145.517.217.919	(21.000.000.000)	
▪ Các công ty khác							
• Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	Tỉnh Kiên Giang		2,00%	2,00%	2.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	3.900.000	11,14%	11,14%	39.780.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa	10.000	0,40%	0,40%	230.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Thành phố Hồ Chí Minh		0,10%	0,10%	592.336.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Thủy điện Trường Phú (a)	Thành phố Huế	2.600.000	8,67%	8,67%	77.480.000.000	-	(*)
					120.082.336.000	-	
					473.299.553.918	(21.000.000.000)	

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

Ngày 1 tháng 1 năm 2017	Địa chỉ (**)	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng giảm giá đầu tư VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư góp vốn vào:							
▪ Các công ty con							
• Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh		100,00%	100,00%	117.875.000.000	-	(*)
• Công ty TNHH Một Thành viên Thịnh Thiên Mã	Thành phố Biên Hòa		100,00%	100,00%	35.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm	Tỉnh Kiên Giang		60,56%	60,56%	54.824.999.999	-	(*)
					207.699.999.999	-	
▪ Các công ty liên kết							
• Công ty Cổ phần Toàn Thịnh Phát Kiên Giang	Tỉnh Kiên Giang	239.874	39,60%	39,60%	2.398.740.736	-	(*)
• Công ty Cổ phần Toàn Việt	Thành phố Hồ Chí Minh	1.900.000	40,04%	40,04%	47.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Thành phố Hồ Chí Minh	4.340.004	31,00%	31,00%	96.118.477.183	-	(*)
					145.517.217.919	-	
▪ Các công ty khác							
• Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	Tỉnh Kiên Giang		2,00%	2,00%	2.000.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Máy Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	3.900.000	11,14%	11,14%	39.780.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Vận tải Đồng Nai	Thành phố Biên Hòa	10.000	0,40%	0,40%	230.000.000	-	(*)
• Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Thành phố Hồ Chí Minh		0,10%	0,10%	592.336.000	-	(*)
					42.602.336.000	-	
					395.819.553.918	-	

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

- (a) Trong kỳ, Công ty đã mua 8,67% khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Thủy điện Trường Phú từ hai cá nhân.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, các khoản đầu tư góp vốn với giá trị ghi sổ là 170,9 tỷ VND (1/1/2017: 169,3 VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 23(b)).

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2017	30/6/2016
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	395.819.553.918	385.451.076.735
Tăng trong kỳ	77.480.000.000	114.500.000.000
Thanh lý	-	(55.750.000.000)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối kỳ	473.299.553.918	444.201.076.735

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn phản ánh khoản dự phòng đã lập trong kỳ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

8. Phải thu của khách hàng – ngắn hạn

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

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Ông Đoàn Thanh Việt	91.500.000.000	91.500.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	16.800.000.000	16.800.000.000
Ông Nguyễn Văn Dũng	8.236.931.500	8.236.931.500
Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh	6.116.859.465	-
Các khách hàng khác	66.367.607.879	87.061.816.784
	189.021.398.844	203.598.748.284

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

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Các công ty con		
Công ty TNHH Một Thành viên Thịnh Thiên Mã	3.957.402.350	4.181.553.997
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	158.927.991	301.463.873
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	11.594.000	-
Các bên liên quan khác		
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	16.800.000.000	16.800.000.000
Ông Nguyễn Văn Dũng	8.236.931.500	8.236.931.500
Ông Đoàn Thanh Việt	91.500.000.000	91.500.000.000
Thành viên chủ chốt khác	-	711.626.411
Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây dựng Đồng Nai	-	9.600.000
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành công	-	3.387.066.968

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 một phần khoản phải thu thương mại được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh 23(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

9. Phải thu về cho vay

	30/6/2017 VND	1/1/2017 VND
▪ Cho các bên liên quan vay		
- Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Toàn Thành Tâm	17.015.000.000	10.755.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Giải trí Thịnh Thiên Mã	31.116.828.856	29.286.828.856
▪ Cho vay khác		
- Trường Cao đẳng Kinh tế - Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh	12.597.132.611	15.597.132.611
	60.728.961.467	55.638.961.467

Các khoản cho vay này không được đảm bảo và hưởng lãi suất năm là 10% (Năm kết thúc 31/12/2016: 10% đến 11% một năm).

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

	Ngắn hạn	
	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2017 VND	30/6/2016 VND
Số dư đầu kỳ	55.638.961.467	82.955.000.000
Các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	9.290.000.000	5.700.000.000
Thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	(4.200.000.000)	(84.092.810.000)
Chuyển từ khoản phải thu khác sang phải thu về cho vay	-	3.500.000.000
Cần trừ khoản khách hàng ứng tiền trước với phải thu về cho vay	-	(2.407.190.000)
Số dư cuối kỳ	60.728.961.467	5.655.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

10. Phải thu khác

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

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Tiền tạm ứng cho nhân viên (i)	54.310.597.341	52.107.731.532
Phải thu từ hợp tác kinh doanh	28.777.000.000	28.777.000.000
Phải thu lãi cho vay	6.767.631.091	4.663.745.000
Cổ tức phải thu	381.699.772	288.670.984
Khác	353.847.762	457.857.388
	90.590.775.966	86.295.004.904
	90.590.775.966	86.295.004.904

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

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

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Ký quỹ cho nhà thầu chính (i)	3.530.216.667	53.530.216.667
Ký quỹ cho thuê tài chính	3.785.473.550	3.785.473.550
Khác	2.745.170.866	3.792.704.369
	10.060.861.083	61.108.394.586
	10.060.861.083	61.108.394.586

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

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

11. Dự phòng phải thu khó đòi

	Số ngày quá hạn	30/6/2017			Số ngày quá hạn	1/1/2017		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn								
- Công ty TNHH Trung Đông	Trên 3 năm	12.511.789.972	12.511.789.972	-	2-3 năm	8.758.252.981	8.758.252.981	-
- Công ty TNHH Đại Trung Hải	Trên 3 năm	39.050.000	39.050.000	-	-	-	-	-
- Công ty TNHH Greenforest	Trên 3 năm	78.000.000	78.000.000	-	-	-	-	-
- Công ty TNHH Hoàng Quân	Trên 3 năm	111.445.369	111.445.369	-	-	-	-	-
		<u>12.740.285.341</u>	<u>12.740.285.341</u>	-		<u>8.758.252.981</u>	<u>8.758.252.981</u>	-

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn	<u>12.740.285.341</u>	<u>8.758.252.981</u>
--------------------------------------	-----------------------	----------------------

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

12. Hàng tồn kho

	30/6/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	213.585.419.440	-	208.474.897.775	-
Thành phẩm (**)	62.374.691.940	-	75.382.685.354	(1.183.688.095)
Hàng hóa	39.442.598	-	54.897.726	-
	275.999.553.978	-	283.912.480.855	(1.183.688.095)

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

	30/6/2017 VND	1/1/2017 VND
Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai (i)	176.511.828.435	176.450.375.935
Dự án Pegasus Plaza 2 (ii)	22.188.175.484	22.102.098.668
Jamona Cần Thơ	14.096.981.983	9.490.753.320
Các dự án khác	788.433.538	431.669.852
	213.585.419.440	208.474.897.775

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(**) Chi tiết các dự án như sau:

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Dự án Pegasus Plaza	15.860.687.579	17.094.786.513
Dự án Pegasus Residence 1	1.855.775.096	913.711.817
Dự án Pegasus Residence 2	44.658.229.265	57.374.187.024
	62.374.691.940	75.382.685.354

Trong kỳ, chi phí lãi vay vốn hóa vào hàng tồn kho là 86 triệu VND (Năm kết thúc 31/12/2016: 1.119 tỷ VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017, hàng tồn kho với giá trị ghi sổ là 255 tỷ VND (1/1/2017: 268,2 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty (Thuyết minh 23(b)).

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2017	30/6/2016
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	1.183.688.095	21.876.236.558
Hoàn nhập	(1.183.688.095)	(9.786.583.735)
Số dư cuối kỳ	-	12.089.652.823

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	115.678.529.910	841.416.909	1.405.879.297	1.858.214.232	119.784.040.348
Thanh lý	-	-	(444.326.727)	-	(444.326.727)
Số dư cuối kỳ	115.678.529.910	841.416.909	961.552.570	1.858.214.232	119.339.713.621
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	7.900.699.435	721.660.360	923.360.982	1.289.672.651	10.835.393.428
Khấu hao trong kỳ	1.569.466.254	43.972.493	57.864.864	75.763.794	1.747.067.405
Thanh lý	-	-	(444.326.727)	-	(444.326.727)
Số dư cuối kỳ	9.470.165.689	765.632.853	536.899.119	1.365.436.445	12.138.134.106
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	107.777.830.475	119.756.549	482.518.315	568.541.581	108.948.646.920
Số dư cuối kỳ	106.208.364.221	75.784.056	424.653.451	492.777.787	107.201.579.515

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 có các tài sản với nguyên giá 2,7 tỷ VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 2,4 tỷ VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 tài sản cố định hữu hình với giá trị ghi sổ là 106 tỷ VND (1/1/2017: 107 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 23(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

14. Tài sản cố định hữu hình thuê tài chính

	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ và số dư cuối kỳ	28.730.994.042	13.075.045.456	2.586.946.468	44.392.985.966
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	4.156.447.996	2.393.576.870	591.972.650	7.141.997.516
Khấu hao trong kỳ	1.135.241.279	653.752.272	161.684.185	1.950.677.736
Số dư cuối kỳ	5.291.689.275	3.047.329.142	753.656.835	9.092.675.252
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	24.574.546.046	10.681.468.586	1.994.973.818	37.250.988.450
Số dư cuối kỳ	23.439.304.767	10.027.716.314	1.833.289.633	35.300.310.714

Công ty thuê hệ thống cơ điện (hệ thống M&E) và thang máy theo hai hợp đồng thuê tài chính. Đến cuối giai đoạn thuê của hợp đồng thuê, Công ty có quyền lựa chọn mua lại tài sản theo giá ưu đãi. Các tài sản thuê được dùng để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán tiền thuê (Thuyết minh 23(b)(ii)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

15. Tài sản cố định vô hình

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

Phần mềm máy vi tính trong tài sản cố định vô hình có nguyên giá là 45 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ngày 1 tháng 1 năm 2017 nhưng vẫn còn đang được sử dụng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 tài sản cố định vô hình với giá trị ghi sổ là 13,7 tỷ VND (1/1/2017: 13,7 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 23(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

16. Bất động sản đầu tư

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê (*)	194.710.514.314	197.736.085.336

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

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất có thời hạn VND	Quyền sử dụng đất không có thời hạn VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ và số dư cuối kỳ	188.509.817.467	24.880.567.568	213.390.385.035
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	15.654.299.699	-	15.654.299.699
Khấu hao trong kỳ	3.025.571.022	-	3.025.571.022
Số dư cuối kỳ	18.679.870.721	-	18.679.870.721
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	172.855.517.768	24.880.567.568	197.736.085.336
Số dư cuối kỳ	169.829.946.746	24.880.567.568	194.710.514.314

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 bất động sản đầu tư với giá trị ghi sổ là 169,8 tỷ VND (1/1/2017: 191,9 tỷ VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh 23(b)).

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

17. Chi phí trả trước dài hạn

	Công cụ và dụng cụ VND
Số dư đầu kỳ	2.795.607.477
Tăng trong kỳ	1.046.676.229
Phân bổ trong kỳ	(1.004.255.895)
	2.838.027.811
Số dư cuối kỳ	2.838.027.811

18. Các khoản phải trả người bán

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

	30/6/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	85.009.671.798	85.009.671.798	54.662.741.234	54.662.741.234
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	58.566.177.983	58.566.177.983	58.566.177.983	58.566.177.983
Công ty TNHH Nhật Linh	10.036.297.416	10.036.297.416	10.036.297.416	10.036.297.416
Khác	54.715.680.650	54.715.680.650	7.901.992.653	7.901.992.653
	208.327.827.847	208.327.827.847	131.167.209.286	131.167.209.286
	208.327.827.847	208.327.827.847	131.167.209.286	131.167.209.286

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(b) Phải trả người bán là bên liên quan

	30/6/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá gốc VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty con				
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	85.009.671.798	85.009.671.798	54.662.741.234	54.662.741.234
Công ty TNHH Kết cấu Thép Toàn Thịnh Phát	1.840.840.678	1.840.840.678	1.454.318.188	1.454.318.188
Các bên liên quan khác				
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	58.566.177.983	58.566.177.983	58.566.177.983	58.566.177.983
Công ty TNHH Toàn Thịnh Phát Phú Quốc	220.422.118	220.422.118	220.422.118	220.422.118
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	-	-	1.386.672.090	1.386.672.090

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

19. Người mua trả tiền trước

(a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2017 VND	1/1/2017 VND
Tiền trả trước từ bán bất động sản (i)	60.118.854.566	58.950.013.856
Khác	18.336.240	364.604.255
	<u>60.137.190.806</u>	<u>59.314.618.111</u>

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(b) Người mua trả tiền trước dài hạn

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Tiền trả trước từ hợp đồng xây dựng	79.731.272.334	129.105.577.833

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

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

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	79.731.272.334	129.105.577.833

20. Thuế phải nộp Nhà nước

(a) Thuế phải nộp Nhà nước

	1/1/2017	Số phải nộp	Số đã nộp	Cán trừ	30/6/2017
	VND	trong kỳ	trong kỳ	VND	VND
		VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	10.608.475.085	23.278.366.102	(7.585.684.685)	(16.998.318.781)	9.302.837.721
Thuế thu nhập cá nhân	1.777.480.071	327.897.392	-	-	2.105.377.463
	12.385.955.156	23.606.263.494	(7.585.684.685)	(16.998.318.781)	11.408.215.184

(b) Thuế phải thu Nhà nước

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

21. Chi phí phải trả

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	3.002.404.634	3.291.561.410
Chi phí đất	17.952.712.437	17.952.712.437
Chi phí khác	1.030.060.984	1.529.196.980
	21.985.178.055	22.773.470.827
	21.985.178.055	22.773.470.827

22. Phải trả, phải nộp khác

(a) Phải trả, phải nộp khác

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Phải trả liên quan đến hợp tác đầu tư ngắn hạn	7.493.000.000	7.493.000.000
Thuế thu nhập cá nhân phải trả	3.066.197.676	3.117.488.538
Chi phí lãi vay phải trả	12.704.392.877	7.118.670.540
Ký quỹ và thế chấp - ngắn hạn	7.738.020.000	-
Bảo hiểm y tế, xã hội và bảo hiểm thất nghiệp	16.331.835	-
Cổ tức phải trả	50.540.000	50.540.000
Phải trả phí hoa hồng	415.367.606	954.667.999
Phải trả khác	714.871.717	640.735.452
	32.198.721.711	19.375.102.529
Phần phải trả, phải nộp dài hạn khác đến hạn trả trong vòng 12 tháng	15.659.050.229	17.459.050.229
	47.857.771.940	36.834.152.758

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(b) Phải trả dài hạn khác

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (i)	15.659.050.229	17.459.050.229
Ký quỹ và thế chấp – dài hạn	4.348.196.065	4.806.296.193
	20.007.246.294	22.265.346.422
Khoản đến hạn trả dài hạn trong vòng 12 tháng	(15.659.050.229)	(17.459.050.229)
	4.348.196.065	4.806.296.193

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

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

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Phải trả Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	15.659.050.229	17.459.050.229
	15.659.050.229	17.459.050.229

(d) Phải trả khác cho các bên liên quan

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	9.934.733.740	8.879.277.506
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	3.581.505.001	-
Cổ đông cá nhân	50.540.000	50.540.000
	13.466.778.741	8.879.277.506

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

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

23. Vay và nợ thuê tài chính

(a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	1/1/2017		Biến động trong kỳ		30/6/2017	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	237.559.201.627	237.559.201.627	172.879.543.913	100.652.390.033	309.786.355.507	309.786.355.507
Vay dài hạn và nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	117.781.100.640	117.781.100.640	72.161.399.492	74.738.379.492	115.204.120.640	115.204.120.640
	355.340.302.267	355.340.302.267	245.040.943.405	175.390.769.525	424.990.476.147	424.990.476.147

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	30/6/2017 VND	1/1/2017 VND
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
• Khoản vay 1 (i)	VND	8%	3.850.280.240	3.836.786.288
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín				
• Khoản vay 2 (ii)	VND	10%	65.482.815.984	75.982.815.984
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín				
• Khoản vay 3 (iv)	VND	11%	6.525.694.445	6.525.694.445
Công ty Cổ phần May Tiến Phát				
• Khoản vay 4 (iii)	VND	8%	38.200.000.000	38.200.000.000
Khoản vay từ các cá nhân				
• Khoản vay 5 (iv)	VND	11%	10.000.000.000	10.000.000.000
• Khoản vay 6 (iv)	VND	6%	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát				
• Khoản vay 7 (iv)	VND	10%	79.330.000.000	60.630.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công				
• Khoản vay 8 (iv)	VND	12%	105.397.564.838	41.383.904.910
			309.786.355.507	237.559.201.627

- (i) Khoản vay này phản ánh khoản thấu chi ngân hàng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, được sử dụng để tài trợ vốn lưu động và được đảm bảo bằng tiền gửi có kỳ hạn là 4 tỷ VND (1/1/2017: 4 tỷ VND).
- (ii) Khoản vay này có hạn mức là 97 tỷ VND, được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động và được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và các biệt thự của Dự án Pegasus Residence 2 tại Phường Long Bình Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai đang được ghi nhận trong hàng tồn kho, bất động sản đầu tư và các khoản phải thu khách hàng, được tóm tắt trong bảng ở phần cuối Thuyết minh này.
- (iii) Khoản vay này được sử dụng tài trợ cho vốn lưu động và đảm bảo bằng 4,2 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây được ghi nhận trong Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và được tóm tắt trong bảng ở phần cuối của Thuyết minh này.
- (iv) Các khoản vay này không có đảm bảo và được sử dụng để tài trợ cho vốn lưu động.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Vay dài hạn (i)	251.700.227.853	316.826.750.761
Nợ thuê tài chính dài hạn (ii)	15.711.878.429	19.598.026.721
	267.412.106.282	336.424.777.482
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(115.204.120.640)	(117.781.100.640)
	152.207.985.642	218.643.676.842
	152.207.985.642	218.643.676.842

(i) Vay dài hạn

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/6/2017	1/1/2017
				VND	VND
Ngân hàng TMCP Á Châu					
▪ Khoản vay 1 (i)	VND	9,5% - 12,5%	2019	165.656.000.000	198.992.000.000
▪ Khoản vay 2 (i)	VND	9,5% - 12,5%	2019	40.000.000.000	50.000.000.000
▪ Khoản vay 3 (i)	VND	9,5% - 12,5%	2019	-	6.442.450.000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh					
▪ Khoản vay 4 (ii)	VND	11% - 12,5%	2018	46.044.227.853	61.392.300.761
				251.700.227.853	316.826.750.761
				251.700.227.853	316.826.750.761

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

- (i) Khoản vay 1 được sử dụng để tài trợ cho Dự án Pegasus Plaza tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 sẽ được hoàn trả trong 4 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng với số tiền 33,3 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 7 năm 2017, đợt trả cuối cùng 32,6 tỷ VND sẽ được hoàn trả vào ngày 26 tháng 7 năm 2019.

Khoản vay 2 được sử dụng cho mục đích tài trợ vốn lưu động và sẽ được hoàn trả trong 4 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng với số tiền 10 tỷ VND bắt đầu từ ngày 26 tháng 11 năm 2017.

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

- (ii) Khoản vay này được sử dụng để tài trợ cho Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai tại Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, được đảm bảo bằng 3,9 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát và 100% vốn đầu tư vào Công ty TNHH Một Thành viên Thịnh Thiên Mã được nắm giữ bởi Công ty, quyền sử dụng đất và tài sản có liên quan của Dự án cải tạo cảnh quan ven sông Đồng Nai. Chi tiết của các tài sản thế chấp được tóm tắt trong bảng tổng hợp ở cuối Thuyết minh này. Số dư nợ gốc của khoản vay này tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 được hoàn trả trong 3 đợt bằng nhau mỗi đợt cách nhau 6 tháng, với số tiền 15,3 tỷ VND mỗi đợt, bắt đầu từ ngày 25 tháng 7 năm 2017.

(ii) Nợ thuê tài chính

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

Ngày 30 tháng 6 năm 2017

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	8.978.328.754	1.206.032.170	7.772.296.584
Trong vòng hai đến năm năm	8.332.425.335	392.843.490	7.939.581.845
	17.310.754.089	1.598.875.660	15.711.878.429

Ngày 1 tháng 1 năm 2017

	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng một năm	9.382.056.382	1.609.759.798	7.772.296.584
Trong vòng hai đến năm năm	12.714.830.847	889.100.710	11.825.730.137
	22.096.887.229	2.498.860.508	19.598.026.721

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

Bảng tóm tắt tài sản được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và nợ thuê tài chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 như sau:

Loại tài sản thế chấp	Giá trị ghi sổ VND	Thuyết minh	Thế chấp cho		
			Khoản vay dài hạn (Thuyết minh 20(b))	Khoản vay ngắn hạn (Thuyết minh 20(a))	Nợ thuê tài chính (Thuyết minh 20(b))
Phải thu của khách hàng	42.555.289.792	Thuyết minh 8	Khoản vay 1,2	Khoản vay 2	
Hàng tồn kho	254.952.285.541	Thuyết minh 12	Khoản vay 1, 2, 4	Khoản vay 2	
Tài sản cố định hữu hình	105.995.957.604	Thuyết minh 13	Khoản vay 1,2		
Tài sản hữu hình cho thuê tài chính	35.300.310.714	Thuyết minh 14			Nợ thuê tài chính
Tài sản cố định vô hình	13.744.806.377	Thuyết minh 13	Khoản vay 1,2		
Bất động sản đầu tư	169.860.890.081	Thuyết minh 15	Khoản vay 1,2	Khoản vay 2	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.000.000.000	Thuyết minh 7(a)		Khoản vay 1	
Đầu tư góp vốn	170.898.477.183	Thuyết minh 7(b)	Khoản vay 2, 4	Khoản vay 4	

24. Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2017 VND	30/6/2016 VND
Số dư đầu kỳ	(668.769.000)	(8.711.812.430)
Trích từ lợi nhuận chưa phân phối (Thuyết minh 25)	-	8.867.367.982
Sử dụng trong kỳ	(564.528.540)	(821.140.552)
Số dư cuối kỳ	(1.233.297.540)	(665.585.000)

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

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09a – DN

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

25. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2016	416.581.050.000	7.739.072.000	59.850.877.736	484.170.999.736
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	(13.256.818.921)	(13.256.818.921)
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (Thuyết minh 24)	-	-	(8.867.367.982)	(8.867.367.982)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2016	416.581.050.000	7.739.072.000	37.726.690.833	462.046.812.833
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	26.697.384.534	26.697.384.534
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2017	416.581.050.000	7.739.072.000	64.424.075.367	488.744.197.367
Lỗ thuần trong kỳ	-	-	(50.395.897.839)	(50.395.897.839)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2017	416.581.050.000	7.739.072.000	14.028.177.528	438.348.299.528

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

26. Vốn cổ phần

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

	30/6/2017		1/1/2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	41.658.105	416.581.050.000	41.658.105	416.581.050.000
Vốn cổ phần đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	41.658.105	416.581.050.000	41.658.105	416.581.050.000
Số cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	41.658.105	416.581.050.000	41.658.105	416.581.050.000

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

Không có biến động vốn cổ phần trong kỳ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

27. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

(a) Cam kết chi tiêu vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017 Công ty có các cam kết vốn sau đã được duyệt nhưng chưa được phản ánh trong bảng cân đối kế toán:

	30/6/2017	1/1/2017
	VND	VND
Đã được duyệt nhưng chưa ký kết hợp đồng	1.977.987.277.700	2.011.157.016.088
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	691.638.065.128	874.216.231.263
	2.669.625.342.828	2.885.373.247.351

(b) Nợ khó đòi đã xử lý

	Năm	30/6/2017	1/1/2017
	xóa sổ	VND	VND
Phải thu từ Công ty TNHH MTV Ô tô Thiên Thịnh	2015	627.500.000	627.500.000
Phải thu khác	2015	269.052.893	269.052.893
		896.552.893	896.552.893

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

28. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu thuần bao gồm:

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2017	30/6/2016
	VND	VND
Tổng doanh thu		
▪ Bán bất động sản	13.946.549.716	85.151.188.643
▪ Hợp đồng xây dựng	206.746.254.546	113.832.248.882
▪ Doanh thu cho thuê	9.642.654.626	10.389.354.247
▪ Cung cấp dịch vụ	5.990.703.535	1.863.240.278
	236.326.162.423	211.236.032.050
Trừ đi các khoản giảm trừ doanh thu		
▪ Hàng bán bị trả lại	(942.063.279)	(19.710.708.567)
	235.384.099.144	191.525.323.483
Doanh thu thuần	235.384.099.144	191.525.323.483

29. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2017	30/6/2016
	VND	VND
Tổng giá vốn của		
▪ Bất động sản bán	13.007.993.412	65.874.654.643
▪ Hợp đồng xây dựng	199.877.156.307	106.382.322.187
▪ Doanh thu cho thuê	8.556.932.573	11.420.671.116
▪ Cung cấp dịch vụ	6.807.176.924	2.398.475.526
▪ Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.183.688.095)	(9.786.583.735)
	227.065.571.121	176.289.539.737
	227.065.571.121	176.289.539.737

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

30. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2017	30/6/2016
	VND	VND
Thu nhập lãi tiền gửi	10.734.639	114.126.361
Thu nhập lãi cho vay	2.845.441.745	1.411.987.521
Cổ tức	167.454.288	14.459.169.371
Doanh thu tài chính khác	21.084.282	-
	3.044.714.954	15.985.283.253
	3.044.714.954	15.985.283.253

31. Chi phí tài chính

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2017	30/6/2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	32.136.484.140	34.965.357.558
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	21.000.000.000	-
	53.136.484.140	34.965.357.558
	53.136.484.140	34.965.357.558

32. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2017	30/6/2016
	VND	VND
Chi phí nhân viên	832.272.170	1.028.736.734
Chi phí khấu hao	954.909.995	1.180.416.861
Dự phòng phải thu khó đòi	3.982.032.360	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.014.760.134	2.416.494.334
	7.783.974.659	4.625.647.929
	7.783.974.659	4.625.647.929

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

33. Chi phí thuế thu nhập

(a) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày	
	30/6/2017 VND	30/6/2016 VND
Lỗi kế toán trước thuế	(50.395.897.839)	(13.256.818.921)
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	(10.079.179.568)	(2.651.363.784)
Thu nhập không chịu thuế	(33.490.858)	(2.891.833.874)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	10.112.670.426	5.543.197.658
	-	-

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

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

	30/6/2017		1/1/2017	
	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND	Chênh lệch tạm thời VND	Giá trị thuế VND
Lỗi tính thuế	165.829.215.152	33.165.843.030	115.265.863.022	23.053.172.604

Lỗi tính thuế hết hiệu lực vào các năm sau:

Năm hết hiệu lực	Tình hình quyết toán	Số lỗi được khấu trừ VND
2017	Chưa quyết toán	20.119.057.992
2018	Chưa quyết toán	54.297.684.334
2019	Chưa quyết toán	20.550.395.192
2020	Chưa quyết toán	13.776.350.864
2021	Chưa quyết toán	6.522.374.640
2022	Chưa quyết toán	50.563.352.130
		165.829.215.152

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

(c) Thuế suất áp dụng

Mức thuế suất thuế thu nhập thông thường áp dụng cho doanh nghiệp chưa tính các ưu đãi là 20%.

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

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

	Giá trị giao dịch	
	Kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2017 VND	30/6/2016 VND
Cổ đông		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công		
Hợp tác kinh doanh nhận được	-	21.000.000.000
Chi phí lãi vay từ hợp tác kinh doanh	376.731.391	787.171.947
Các khoản vay	64.013.659.928	-
Chi phí lãi vay	5.570.369.711	-
Các công ty con		
Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát		
Mua hàng hóa và dịch vụ	165.897.548.455	102.643.832.127
Các khoản vay	18.700.000.000	87.700.000.000
Chi phí lãi vay	3.259.589.861	1.518.363.888
Thu nhập cổ tức	-	12.000.000.000
Bán cổ phiếu của Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ	-	1.850.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Thành Tâm		
Vốn góp	-	20.000.000.000
Các khoản cho vay	7.460.000.000	6.100.000.000
Thu nhập lãi tiền gửi	755.613.754	1.101.561.391
Công ty TNHH Thiết kế Toàn Thịnh Phát Trẻ		
Thu nhập cổ tức	34.177.788	288.670.984
Công ty TNHH MTV Thịnh Thiên Mã		
Bán hàng hóa và dịch vụ	1.258.622.636	1.666.112.817
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	43.985.000
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Giáo dục Thành Thành Công		
Thanh lý bất động sản đầu tư	-	14.912.148.817
Thu nhập cổ tức	-	2.170.498.387
Bán hàng hóa và dịch vụ	1.022.158.042	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ sáu tháng kết thúc
ngày 30 tháng 6 năm 2017 (tiếp theo)

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

Giá trị giao dịch
Kỳ sáu tháng kết thúc ngày
30/6/2017 30/6/2016
VND VND

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Bán hàng hóa và dịch vụ	189.885.019.091	95.103.290.910
Mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	-	94.500.000.000
Bán cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	-	53.900.000.000
Chi phí lãi vay	330.611.306	333.221.646
Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc		
Lương và thù lao	1.139.707.126	1.007.326.508

Ngày 17 tháng 8 năm 2017

Người lập:



Võ Thị Xuân Thanh
Kế toán tổng hợp

Người duyệt:



Trần Thị Ni
Kế toán trưởng



Võ Thành Lâm
Phó Tổng Giám đốc thường trực

