Signature Not Verified
Được ký bởi ĐẶNG HỒNG ANH
Ngày ký: 29.08.2013 16:16

KPMG

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Thông tin về Công ty

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số	4103002210	ngày 29 tháng 3 năm 2004
	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, lần điều chỉnh gần đây nhất là giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303315400 ngày 29 tháng 7 năm 2013. Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh và các Giấy chứng nhận điều chỉnh do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.	
Hội đồng Quản trị	Đặng Hồng Anh	Chủ tịch
	Huỳnh Bích Ngọc	Phó Chủ tịch
	Huỳnh Phú Kiệt	Phó Chủ tịch (từ ngày 10 tháng 4 năm 2013)
	Nguyễn Thế Vinh	Thành viên
	Tôn Thị Nhật Giang	Thành viên
	Nguyễn Thị Kim Vân	Thành viên (đến ngày 1 tháng 2 năm 2013)
	Phạm Nhật Vinh	Thành viên (từ ngày 2 tháng 4 năm 2013)
Ban Tổng Giám đốc	Ngô Vĩ Hùng	Tổng Giám đốc (từ 10 tháng 4 năm 2013)
	Huỳnh Phú Kiệt	Tổng Giám đốc (đến 10 tháng 4 năm 2013)
	Trần Nguyên Huân	Phó Tổng Giám đốc
	Tạ Đình Chương	Phó Tổng Giám đốc
	Bùi Tiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc
	Nguyễn Ngọc Thục	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 26 tháng 6 năm 2013)
Ban Kiểm soát	Lâm Minh Châu	Trưởng Ban Kiểm soát
	Đoàn Thanh Việt	Thành viên
	Trần Mỹ Phân	Thành viên
Trụ sở đăng ký	278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa Phường 8, Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH KPMG Việt Nam	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo 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 báo cáo tài chính riêng 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 Tổng Giám đốc Công ty:

(a) báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày từ trang 4 đến trang 54 được lập và trình bày đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất của Công ty 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 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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Đặng Hồng Anh
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2013

KPMG Limited Branch
10th Floor, Sun Wah Tower
115 Nguyen Hue Street
District 1, Ho Chi Minh City
The Socialist Republic of Vietnam

Telephone +84 (8) 3821 9266
Fax +84 (8) 3821 9267
Internet www.kpmg.com.vn

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

Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Phạm vi soát xét

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 27 tháng 8 năm 2013, được trình bày từ trang 4 đến 54. Việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là trách nhiệm của ban lãnh đạo Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo soát xét về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này căn cứ trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 về 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 bao gồm chủ yếu là trao đổi với nhân sự của công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; và do đó công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác 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 kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính chưa hợp nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ chưa hợp nhất 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.

Công ty TNHH KPMG
Việt Nam
Giấy Chứng nhận Đầu tư số: *011043000345*
Báo cáo soát xét số: 13-01-295

CHI NHÁNH CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KPMG

Chang Hung Chun
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0863-2013-007-1
Phó Tổng Giám đốc

Lâm Thị Ngọc Hảo
Giấy chứng nhận Đăng ký Hành nghề
Kiểm toán số 0866-2013-007-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 8 năm 2013

KPMG Limited, a Vietnamese limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2013

Mẫu B01a - DN

	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**		**3.394.451.146.551**	**4.009.090.031.600**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**29.938.584.887**	**35.146.638.424**
Tiền	111		14.938.584.887	29.146.638.424
Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	6.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**11**	**394.163.506.007**	**652.727.112.619**
Các khoản đầu tư ngắn hạn	121		422.885.073.098	671.210.704.109
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	129		(28.721.567.091)	(18.483.591.490)
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**5**	**364.739.617.900**	**451.036.491.259**
Phải thu khách hàng	131		101.424.278.170	63.691.927.188
Trả trước cho người bán	132		46.614.227.669	121.406.873.818
Các khoản phải thu khác	135		253.351.577.061	302.588.155.253
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(36.650.465.000)	(36.650.465.000)
Hàng tồn kho	**140**	**6**	**2.543.607.392.163**	**2.783.013.780.182**
Hàng tồn kho	141		2.549.114.129.298	2.789.245.178.453
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(5.506.737.135)	(6.231.398.271)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**62.002.045.594**	**87.166.009.116**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		132.334.399	156.171.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.902.721.584	19.281.791.242
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	7	10.175.158.299	9.563.738.395
Tài sản ngắn hạn khác	158		41.791.831.312	58.164.308.479
Tài sản dài hạn (200 = 220 + 240 + 250 + 260)	**200**		**2.081.371.482.692**	**1.561.791.475.670**
Tài sản cố định	**220**		**8.306.607.000**	**9.824.726.722**
Tài sản cố định hữu hình	221	8	4.898.569.580	6.218.377.584
Nguyên giá	222		14.868.874.386	15.450.489.995
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.970.304.806)	(9.232.112.411)
Tài sản cố định vô hình	227	9	1.142.382.972	1.340.694.690
Nguyên giá	228		3.554.528.880	3.554.528.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.412.145.908)	(2.213.834.190)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		2.265.654.448	2.265.654.448
Bất động sản đầu tư	**240**	**10**	**103.392.369.485**	**103.819.538.692**
Nguyên giá	241		107.896.231.700	107.401.409.785
Giá trị hao mòn lũy kế	242		(4.503.862.215)	(3.581.871.093)

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B01a - DN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**11**	**1.942.657.844.990**	**1.399.683.208.939**
Đầu tư vào công ty con	251		1.083.305.532.283	345.016.359.596
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		348.948.453.711	472.010.557.151
Đầu tư dài hạn khác	258		590.050.994.146	660.691.644.217
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(79.647.135.150)	(78.035.352.025)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**27.014.661.217**	**48.464.001.317**
Chi phí trả trước dài hạn	261	12	16.040.844.103	26.967.992.843
Tài sản dài hạn khác	268		10.973.817.114	21.496.008.474
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**5.475.822.629.243**	**5.570.881.507.270**
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	**300**		**3.040.923.335.133**	**3.152.880.458.173**
Nợ ngắn hạn	**310**		**3.039.915.982.146**	**1.647.175.379.239**
Vay và nợ ngắn hạn	311	13	1.822.556.028.720	432.602.700.000
Phải trả người bán	312	14	262.084.073.361	144.604.611.099
Người mua trả tiền trước	313	15	645.405.388.589	845.853.825.125
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	6.042.105.322	3.287.160.176
Phải trả người lao động	315		1.018.320.527	4.733.227.663
Chi phí phải trả	316	17	252.959.458.021	166.429.217.243
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	34.866.155.029	34.241.928.954
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323	19	14.984.452.577	15.422.708.979
Vay và nợ dài hạn	**330**		**1.007.352.987**	**1.505.705.078.934**
Vay và nợ dài hạn	334	20	-	1.504.464.280.758
Doanh thu chưa thực hiện	338		1.007.352.987	1.240.798.176

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 (tiếp theo)

Mẫu B01a - DN

	Mã số	Thuyết minh	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	**400**		**2.434.899.294.110**	**2.418.001.049.097**
Vốn chủ sở hữu	**410**	**21**	**2.434.899.294.110**	**2.418.001.049.097**
Vốn cổ phần	411	22	1.501.488.910.000	1.429.998.610.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		611.039.448.323	611.063.848.323
Quỹ đầu tư phát triển	417	23	31.498.919.731	28.779.213.328
Quỹ dự phòng tài chính	418	23	47.403.217.419	44.683.511.016
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	23	14.566.229.306	14.566.229.306
Lợi nhuận chưa phân phối	420		228.902.569.331	288.909.637.124
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**5.475.822.629.243**	**5.570.881.507.270**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Note	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Ngoại tệ		3.669.577	3.942.422

Ngày 27 tháng 8 năm 2013

Người lập:	Người duyệt:
Huỳnh Thị Nga *Kế toán trưởng*	Ngô Vĩ Hùng *Tổng Giám đốc*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
M.S.D.N: 0303315400 C.T.C.P
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Mẫu B02a - DN

	Mã số	Thuyết minh	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	**01**		**379.515.517.796**	**387.487.511.956**
Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**		**1.503.818.787**	**1.215.093.375**
Doanh thu thuần (10 = 01 – 02)	**10**	**24**	**378.011.699.009**	**386.272.418.581**
Giá vốn hàng bán	**11**	**25**	**341.931.612.839**	**352.825.086.588**
Lợi nhuận gộp (20 = 10 – 11)	**20**		**36.080.086.170**	**33.447.331.993**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	169.484.130.142	184.886.268.719
Chi phí tài chính	22	27	115.618.988.094	107.664.233.511
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*89.862.225.980*	*123.374.827.481*
Chi phí bán hàng	24		27.355.271.411	1.726.935.958
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		31.709.302.361	29.029.482.341
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 – 22) – (24 + 25)}	**30**		**30.880.654.446**	**79.912.948.902**
Thu nhập khác	31		2.462.754.591	4.537.700.728
Chi phí khác	32		6.534.302.294	722.017.516
Kết quả từ các hoạt động khác (40 = 31 – 32)			**(4.071.547.703)**	**3.815.683.212**
Lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**26.809.106.743**	**83.728.632.114**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	***51***	***28***	***7.166.955.328***	**24.477.645.451**
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	**52**	**28**	**-**	**-**
Lợi nhuận sau thuế (60 = 50 – 51 – 52)	**60**		**19.642.151.415**	**59.250.986.663**

Ngày 27 tháng 8 năm 2013

Người lập:	Người duyệt:
Huỳnh Thị Nga	Ngô Vĩ Hùng
Kế toán trưởng	*Tổng Giám đốc*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
M.S.D.N: 0303315400 - QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B03a – DN

	Mã số	Thuyết minh	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
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**26.809.106.743**	**83.728.632.114**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		2.564.999.996	5.511.287.354
Các khoản dự phòng	03		12.102.944.442	(52.744.417.188)
Lỗ/(lãi) từ thanh lý tài sản cố định hữu hình	05		239.018.144	(1.870.261)
Lỗ từ thanh lý các bất động sản đầu tư	05		1.984.360.695	-
Thu nhập lãi tiền gửi	05		(44.957.092.310)	(56.284.799.457)
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	05		(107.740.559.572)	(97.017.420.676)
Cổ tức	05		(3.407.921.000)	(47.320.000)
Chi phí lãi vay	06		89.862.225.980	123.374.827.481
(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		**(22.542.916.882)**	**6.518.919.367**
Biến động các khoản phải thu và tài sản ngắn hạn khác	09		(228.652.794.005)	218.942.148.973
Biến động hàng tồn kho	10		281.299.537.963	(102.664.078.871)
Biến động các khoản phải trả và nợ khác	11		(1.180.566.867)	(154.769.174.851)
Biến động chi phí trả trước	12		10.927.148.740	(4.182.011.824)
			39.850.408.949	**(36.154.197.206)**
Tiền lãi vay đã trả	13		(68.884.923.943)	(142.363.274.539)
Thuế thu nhập đã nộp	14		(4.308.469.582)	(84.431.987)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	15		(3.157.762.804)	(3.780.017.252)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động kinh doanh	**20**		**(36.500.747.380)**	**(182.381.920.984)**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B03a - DN

	Mã số	Thuyết minh	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
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(19.000.000)	(3.378.353.399)
Tiền thu từ bán tài sản cố định và bất động sản đầu tư	22		8.017.951.327	19.237.091
Tiền chi cho các đơn vị khác vay	23		(13.477.775.000)	(200.968.460.000)
Tiền thu hồi các khoản vay cấp cho các đơn vị khác	24		12.102.036.384	617.162.789.008
Tiền chi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	25		(199.595.211.667)	(1.660.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào các đơn vị khác	26		11.165.266.813	439.844.000.000
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		47.160.378.024	69.290.232.634
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động đầu tư	**30**		**(134.646.354.119)**	**920.309.445.334**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ CÁC HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền vay ngắn hạn và dài hạn nhận được	33		338.273.646.693	601.330.787.749
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(172.334.598.731)	(1.171.375.589.131)
Tiền trả cổ tức	36		-	(9.885.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ các hoạt động tài chính	**40**		**165.939.047.962**	**(570.054.686.382)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**(5.208.053.537)**	**167.872.837.968**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**35.146.638.424**	**27.075.575.712**
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	**70**	**4**	**29.938.584.887**	**194.948.413.680**

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Phương pháp gián tiếp - tiếp theo)

Mẫu B03a - DN

CÁC GIAO DỊCH 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
Chuyển từ các khoản phải thu khác sang đầu tư dài hạn	59.416.780.000	200.000.000.000
Cấn trừ các khoản cho vay với các khoản phải trả người bán do mua các khoản đầu tư tài chính	284.199.521.600	-
Cấn trừ các khoản vay với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	280.450.000.000	-
Mua các khoản đầu tư tài chính chưa thanh toán	156.107.490.833	-
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho	47.592.050.893	-
Chuyển từ trả trước cho người bán sang vay ngắn hạn	35.000.000.000	-
Cấn trừ trả trước cho người bán với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	32.440.000.000	-
Cấn trừ lãi tiền gửi phải thu với các khoản phải trả do mua các khoản đầu tư tài chính	25.146.660.900	-
Cấn trừ lãi vay phải trả với các khoản phải thu từ bán các khoản đầu tư tài chính	23.550.000.000	-
Bán các khoản đầu tư tài chính cho các đơn vị khác chưa thu tiền	-	20.900.000.000
Chuyển từ hàng tồn kho sang bất động sản đầu tư	10.842.041.233	-
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác sang hàng tồn kho	5.396.326.000	-

Ngày 27 tháng 8 năm 2013

Người lập:	Người duyệt:
Huỳnh Thị Nga	Ngô Vĩ Hùng
Kế toán trưởng	*Tổng Giám đốc*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
M.S.D.N: 0303315400 - Q.3 - T.P HỒ CHÍ MINH

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có 154 nhân viên (31/12/2012: 177 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Cáo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập theo 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.

(b) Cơ sở đo lường

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là báo cáo tài chính riêng bởi vì báo cáo tài chính của các công ty con không được hợp nhất trong báo cáo tài chính này. Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, liên doanh được thực hiện theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cho sự giảm giá trị của các khoản đầu tư dài hạn, nếu có, trong báo cáo tài chính này. Công ty lập báo cáo tài chính hợp nhất trong đó báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất với báo cáo tài chính của Công ty và các khoản đầu tư vào công ty liên kết liên doanh thì được lập theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất được phát hành riêng.

(c) Giả định hoạt động liên tục

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục. Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, Công ty có các khoản vay đã quá hạn (Thuyết minh 20(b)). Công ty có kế hoạch thanh toán các khoản vay hiện tại bằng cách dùng dòng tiền từ hoạt động kinh doanh từ việc thu tiền theo tiến độ các dự án bất động sản đã bán và các dự án đang thực hiện đồng thời cũng bằng cách tái tài trợ các khoản vay với các tổ chức tài chính. Giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào việc thực hiện các kế hoạch tài chính của Công ty để có thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn và duy trì khả năng 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 Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ không thể thu được dòng tiền từ tài sản và thanh toán các khoản nợ đến hạn cũng như các cam kết nợ khác thông qua các hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty.

(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

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND").

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.

(a) Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các khoản mục tài sản và công nợ có gốc bằng các đơn vị tiền khác với VND được quy đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái của ngày kết thúc niên độ kế toán. Các giao dịch bằng các đơn vị tiền tệ khác VND phát sinh trong năm được qui đổi sang VND theo tỷ giá hối đoái xấp xỉ tỷ giá hối đoái qui định của ngày giao dịch.

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 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 các mục đích khác.

(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 thị 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 nợ 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. Đối với thành phẩm và sản phẩm dở dang, 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 thường được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tại thời điểm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

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

- máy móc và thiết bị 2 – 3 năm
- phương tiện vận chuyển 2 – 7 năm
- thiết bị quản lý 2 – 10 năm

(g) Tài sản cố định vô hình

Giá mua của phần mềm vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 2 đến 8 năm.

Chi phí triển khai website của Công ty thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản vô hình. Chi phí này được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 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 vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng bất động sản đầu tư tăng trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá 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 6 – 47 năm

(i) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

(j) Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ và các chi phí trả trước dài hạn khác được phản ánh theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ 2 đến 5 năm.

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

Các khoản phải trả người bán và các khoản 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.

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.

(m) 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 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 phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Tài sản tài chính được phản ánh 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 Tổng 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 hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán hoặc 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, Công ty 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 Công ty 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 Công ty xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các tài sản tài chính đã được Công ty 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.

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 Công ty 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 Công ty xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- các khoản được Công ty 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 tài chính sẵn sàng để bán

Tài sản tài chính 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 phản ánh 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.

Phân loại tài sản tài chính của Công ty được trình bày tại thuyết minh số 29.

(ii) Nợ phải trả tài chính

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

Nợ phải trả tài chính được phản ánh 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 Tổng 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 mua và tạo ra chủ yếu cho mục đích mua hoặc 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 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, Công ty 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.

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 phản ánh 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.

Phân loại nợ phải trả tài chính của Công ty được trình bày tại thuyết minh số 29.

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.

(n) 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.

(o) Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông thì được phân loại là vốn chủ sở hữu. Chi phí phát sinh thêm từ việc phát hành cổ phiếu phổ thông được ghi nhận như sự giảm trừ từ vốn chủ sở hữu.

(p) Các quỹ và quỹ dự trữ thuộc vốn chủ sở hữu

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

(q) Doanh thu

(i) Kinh doanh 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.

(ii) 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 trên thời hạn của hợp đồng thuê. Hoa hồng cho thuê được ghi nhận như một phần của tổng doanh thu cho thuê.

(iii) Doanh thu bán hàng

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

(iv) Dịch vụ khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác 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.

(r) 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.

(s) Chi phí vay

Chi phí vay được ghi nhận là một 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 cố định này.

(t) Các công ty liên quan

Các bên được xem là bên liên quan nếu có khả năng trực tiếp hay gián tiếp, kiểm soát một bên khác hoặc có ảnh hưởng đáng kể đến bên khác trong quá trình đưa ra các quyết định hoạt động và tài chính. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu chịu sự kiểm soát chung hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

(u) Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, như được định nghĩa trong Hệ thống kế toán Việt Nam, được trình bày ở các thuyết minh thích hợp của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	152.711.692	41.874.937
Tiền gửi ngân hàng	14.785.873.195	29.104.763.487
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	6.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ	29.938.584.887	35.146.638.424

5. 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 công ty liên quan		
Thương mại	1.708.368.069	621.954.567
Phi thương mại	61.381.013.127	122.234.240.819

Các khoản phải thu từ các công ty liên quan không được đảm bảo, không hưởng lãi và được hoàn trả khi yêu cầu.

Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	156.591.638.899	149.512.892.520
Phải thu từ một công ty liên kết (a)	45.383.220.000	104.800.000.000
Phải thu từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc (b)	20.400.000.000	15.400.000.000
Phải thu từ cổ tức và lãi cho vay	17.580.375.616	18.785.010.902
Phải thu từ các công ty con	374.438.357	473.755.025
Phải thu từ một nhân viên	3.384.952	3.384.952
Phải thu khác	13.018.519.237	13.613.111.854
	253.351.577.061	302.588.155.253

(a) Khoản phải thu này thể hiện khoản tạm ứng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng, một công ty liên quan để hoạt động kinh doanh. Vào ngày 14 tháng 6 năm 2013, một phần của khoản phải thu này đã được chuyển thành vốn cổ phần tương đương 59,4 tỷ VND, khoản phải thu còn lại sẽ được chuyển thành vốn cổ phần trong năm 2013.

(b) Theo thỏa thuận mua cổ phần ngày 24 tháng 2 năm 2012, Công ty đồng ý mua thêm 26% vốn của Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc, công ty con, từ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc với giá trị tương đương 77 tỷ VND. Giao dịch được dự kiến sẽ hoàn thành trong năm 2013. Khoản này thể hiện 26% tiền đặt cọc đã trả cho Công ty Cổ phần Tàu Cuốc.

6. Hàng tồn kho

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.492.062.832.238	2.728.435.688.469
Đất thổ cư để bán	28.307.056.818	34.769.641.902
Hàng hóa	28.744.240.242	26.039.848.082
	2.549.114.129.298	2.789.245.178.453
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(5.506.737.135)	(6.231.398.271)
	2.543.607.392.163	2.783.013.780.182

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

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Bắc Rạch Bà Bướm (a)	1.524.509.371.229	1.470.731.859.194
Dự án Phú Mỹ – Belleza	597.461.519.508	905.067.353.503
Khu xử lý nước thải Tân Thắng – Quận Tân Phú	140.756.310.780	140.756.310.780
Dự án Lương Định Của, Quận 2	104.050.000.000	104.000.000.000
Dự án Long Phước	36.000.000.000	36.000.000.000
Dự án Bình Khánh	53.367.694.351	35.203.484.602
Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.738.053.323	21.738.053.323
Cao ốc Lũy Bán Bích – Cầu Tre	12.012.101.479	12.000.207.843
Khác	2.167.781.568	2.938.419.224
	2.492.062.832.238	2.728.435.688.469

(a) Dự án Bắc Rạch Bà Bướm tại Phường Phú Thuận, Quận 7 được sở hữu 100% bởi Công ty. Dự án phát triển căn hộ với tổng diện tích thương phẩm là 105.953 m2 (tương đương 2.002 căn hộ). Dự án đang trong quá trình giải tỏa và đền bù.

Bao gồm trong hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 có 29 tỷ VND (31/12/2012: 26 tỷ VND) là hàng hóa được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Biến động trong kỳ/năm của dự phòng giảm giá hàng tồn kho là 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	6.231.398.271	17.808.105.453
Tăng dự phòng trong kỳ/năm	253.185.716	-
Sử dụng dự phòng trong kỳ/năm	(977.846.852)	(11.576.707.182)
	5.506.737.135	6.231.398.271

Trong kỳ, chi phí vay được vốn hóa vào hàng tồn kho tương đương 48 tỷ VND (năm kết thúc ngày 31/12/2012: 177 tỷ VND).

7. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp khi nhận được khoản đặt cọc của khách hàng từ việc bán bất động sản	10.175.158.299	9.563.738.395

8. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	1.023.943.943	7.501.763.238	6.924.782.814	15.450.489.995
Tăng trong kỳ	-	-	19.000.000	19.000.000
Xóa sổ	-	-	(600.615.609)	(600.615.609)
Số dư cuối kỳ	1.023.943.943	7.501.763.238	6.343.167.205	14.868.874.386
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	925.801.343	4.499.043.920	3.807.267.148	9.232.112.411
Khấu hao trong kỳ	53.532.336	576.531.792	469.725.732	1.099.789.860
Xóa sổ	-	-	(361.597.465)	(361.597.465)
Số dư cuối kỳ	979.333.679	5.075.575.712	3.915.395.415	9.970.304.806
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	98.142.600	3.002.719.318	3.117.515.666	6.218.377.584
Số dư cuối kỳ	44.610.264	2.426.187.526	2.427.771.790	4.898.569.580

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định hữu hình có các tài sản với nguyên giá 2.860 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 (31/12/2012: 2.873 triệu VND), nhưng vẫn còn được sử dụng.

9. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm vi tính VND	Website Công ty VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ và cuối kỳ	3.442.967.653	111.561.227	3.554.528.880
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	2.119.416.690	94.417.500	2.213.834.190
Khấu hao trong kỳ	182.134.539	16.177.179	198.311.718
Số dư cuối kỳ	2.301.551.229	110.594.679	2.412.145.908
Giá trị còn lại			
Số dư đầu kỳ	1.323.550.963	17.143.727	1.340.694.690
Số dư cuối kỳ	1.141.416.424	966.548	1.142.382.972

Bao gồm trong nguyên giá tài sản cố định vô hình có các tài sản với nguyên giá 1.810 triệu VND đã được khấu hao hết đến ngày 30 tháng 6 năm 2013 (31/12/2012: 1.686 triệu VND), nhưng vẫn còn được sử dụng.

10. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa VND
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	107.401.409.785
Chuyển từ hàng tồn kho	10.842.041.233
Thanh lý	(10.347.219.318)
Số dư cuối kỳ	107.896.231.700
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	3.581.871.093
Khấu hao trong kỳ	1.266.898.418
Thanh lý	(344.907.296)
Số dư cuối kỳ	4.503.862.215
Giá trị còn lại	
Số dư đầu kỳ	103.819.538.692
Số dư cuối kỳ	103.392.369.485

Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư không được xác định bởi vì Công ty không thực hiện việc định giá. Không có giao dịch thị trường nào gần đây đối với bất động sản tương đồng và tương tự vị trí với các bất động sản đầu tư của Công ty.

11. Các khoản đầu tư tài chính

	30/6/2013				31/12/2012			
	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	VND	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	VND
Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty con:								
▪ Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	-	100,00%	100,00%	3.000.000.000	-	100,00%	100,00%	3.000.000.000
▪ Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh Doanh sân Golf Thương Tín Đà Lạt (a)	-	100,00%	100,00%	969.498.674	-	100,00%	100,00%	966.498.674
▪ Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài gòn Thương Tín	-	100,00%	100,00%	70.000.000.000	-	100,00%	100,00%	70.000.000.000
▪ Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc (b)	-	74,00%	74,00%	132.680.000.000	-	74,00%	74,00%	6.180.000.000
▪ Công ty Cổ phần Du Lịch Thương Tín (c)	61.800	60,00%	60,00%	618.000.000	61.500	60,00%	60,00%	615.000.000
▪ Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín	1.810.494	81,57%	52,00%	18.104.940.000	1.810.494	81,57%	52,00%	18.104.940.000
▪ Công ty Cổ phần Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia (d)	-	-	-	-	2.400.000	80,00%	80,00%	24.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	20.250.000	90,00%	90,00%	211.353.248.412	20.250.000	90,00%	90,00%	211.353.248.412
▪ Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây (e)	36.306	60,51%	60,51%	12.394.772.510	30.979	51,63%	51,63%	10.796.672.510
▪ Công ty Cổ phần May Tiến Phát (f)	34.646.000	98,99%	98,99%	634.185.072.687	-	-	-	-
				1.083.305.532.283				345.016.359.596

	30/6/2013				31/12/2012			
	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	VND	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	VND
Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty liên kết								
▪ Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh	2.333.450	25,00%	25,00%	23.334.500.000	2.293.250	25,00%	25,00%	22.932.500.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng (g)	22.041.678	17,38%	17,38%	251.937.596.568	32.100.000	30,00%	30,00%	375.401.700.008
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	-	35,00%	35,00%	73.676.357.143	7.000.000	35,00%	35,00%	73.676.357.143
				348.948.453.711				472.010.557.151
Đầu tư vốn dài hạn tại các công ty khác								
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn Cholimex	25.373	12,69%	12,69%	3.367.140.000	25.373	12,69%	12,69%	3.367.140.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An Idico	855.000	10,00%	10,00%	10.583.329.000	855.000	10,00%	10,00%	10.583.329.000
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	6.000.000	15,00%	15,00%	60.000.000.000	6.000.000	15,00%	15,00%	60.000.000.000
▪ Công ty Cổ phần May Tiến Phát (f)	-	-	-	-	6.400.000	18,29%	18,29%	65.251.242.687
▪ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công	4.500.000	4,50%	4,50%	138.375.000.000	4.500.000	4,50%	4,50%	138.375.000.000
▪ Công ty Cổ phần Tàu Cuốc	33.800	1,35%	1,35%	1.014.000.000	33.800	1,35%	1,35%	1.014.000.000
▪ Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng (h)	-	65,00%	65,00%	200.000.000.000	-	65,00%	65,00%	200.000.000.000

	30/6/2013				31/12/2012			
	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	VND	Số lượng	% vốn sở hữu	% quyền biểu quyết	VND
▪ Cho vay dài hạn	-	-	-	315.272.888	-	-	-	357.309.272
▪ Các khoản đầu tư dài hạn khác (i)	-	-	-	176.396.252.258	-	-	-	181.743.623.258
				590.050.994.146				660.691.644.217
				2.022.304.980.140				1.477.718.560.964
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn				(79.647.135.150)				(78.035.352.025)
				1.942.657.844.990				1.399.683.208.939

(a) Vào ngày 20 tháng 1 năm 2013, Hội đồng Quản trị của Công ty đã đưa ra kế hoạch giải thể Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh Doanh sân Golf Thương Tín Đà Lạt. Kế hoạch này đã được duyệt với thời gian dự kiến cho việc hoàn thành giải thể là trong năm 2013.

(b) Trong kỳ, Công ty đã góp thêm vốn vào Công ty TNHH Tàu Cuốc tương đương 127 tỷ VND.

(c) Vào ngày 23 tháng 8 năm 2012, Hội đồng Quản trị của Công ty đã đưa ra kế hoạch giải thể Công ty Cổ phần Du Lịch Thương Tín. Kế hoạch này đã được duyệt với thời gian dự kiến cho việc hoàn thành giải thể là trong năm 2013.

(d) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia đã hoàn tất việc giải thể với giá trị tài sản thuần tại ngày giải thể tương đương 13,7 tỷ VND.

(e) Trong kỳ, Công ty đã mua thêm khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây từ bên thứ ba để tăng quyền sở hữu từ 51,63% lên 60,51%.

(f) Trong kỳ, Công ty đã mua thêm khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần May Tiến Phát từ các bên liên quan để tăng quyền sở hữu từ 18,29% lên 98,99%.

(g) Trong kỳ, Công ty đã thanh lý 12,62% khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng ("Tân Thắng") cho một công ty liên quan. Do đó, tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty chỉ còn giữ 17,38% lợi ích trong Tân Thắng. Tuy nhiên, Công ty vẫn duy trì ảnh hưởng trọng yếu các chính sách tài chính và hoạt động của Tân Thắng. Do đó, khoản đầu tư vào Tân Thắng tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 vẫn được giữ như một khoản đầu tư dài hạn tại công ty liên kết được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

(h) Công ty đã ủy quyền cho một thành viên Hội đồng Quản trị ("Người được ủy quyền") mua lại 65% cổ phần của Công ty TNHH SX-XD-DV Hoa Đồng ("Hoa Đồng") trị giá 319 tỷ VND từ một trong những người sở hữu của Hoa Đồng ("Bên Bán"). Theo thỏa thuận này, Người được ủy quyền đã thay mặt Công ty trả cho Bên Bán là 200 tỷ VND. Số còn lại là 119 tỷ VND sẽ được trả khi Hoa Đồng thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Hoa Đồng vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ để Công ty thanh toán khoản nợ 119 tỷ VND, Công ty và Người được ủy quyền đều không có quyền chi phối hoặc ảnh hưởng trọng yếu đến các chính sách tài chính và hoạt động của Hoa Đồng để đem lại lợi ích từ hoạt động kinh doanh. Do đó, khoản đầu tư tại Hoa Đồng được xem như một khoản đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính của Công ty.

(i) Các khoản đầu tư dài hạn khác là các khoản ứng trước cho các đối tác tương ứng để nhận lại các căn hộ hoặc lô đất khi các đối tác này hoàn thành những dự án này.

Ứng cho	Dự án	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
▪ Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Phát triển 4 khối nhà chung cư thuộc dự án chung cư D1-12 tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh	154.614.404.860	154.565.449.860
▪ Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	Phát triển dự án Vĩnh Khánh tại Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh	20.161.847.398	20.161.847.398
▪ Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	Phát triển 1.330 căn hộ thuộc dự án khu dân cư 38,4 ha, phường Bình Khánh, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh	-	5.396.326.000
▪ Công ty Xây Dựng Công trình 547	Phát triển khu đô thị Cienco 5 tại tỉnh Vĩnh Phúc	1.620.000.000	1.620.000.000
		176.396.252.258	181.743.623.258

	30/6/2013		31/12/2012	
	Số lượng	**VND**	**Số lượng**	**VND**
Đầu tư ngắn hạn vào				
▪ Cổ phiếu				
- TKC – Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỷ	329.510	4.455.798.098	369.710	4.999.402.490
- SHB – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội	-	-	7	262.381
- STB – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài gòn Thương Tín	-	-	1	17.638
▪ Cho vay ngắn hạn (j)	-	391.419.500.000	-	639.429.021.600
▪ Khác		27.009.775.000		26.782.000.000
		422.885.073.098		671.210.704.109
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(28.721.567.091)		(18.483.591.490)
		394.163.506.007		652.727.112.619

(j) Chi tiết của các khoản cho vay ngắn hạn như sau:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Khoản cho vay cấp cho các bên liên quan		
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia	302.419.500.000	564.879.021.600
▪ Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Anh	35.000.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	-	21.740.000.000
	337.419.500.000	586.619.021.600
Khoản cho vay khác cấp cho		
▪ Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa Ốc Việt R.E.M.A.X	50.000.000.000	50.000.000.000
▪ Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	4.000.000.000	-
▪ Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	-	2.810.000.000
	54.000.000.000	52.810.000.000
	391.419.500.000	639.429.021.600

Các khoản vay này không được đảm bảo và hưởng lãi suất dao động từ 14,0% đến 16,5% một năm (năm kết thúc ngày 31/12/2012: từ 14% đến 23% một năm).

Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh như sau:

	30/6/2013	
	Số lượng	**VND**
Công cụ vốn		
- TKC - Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Tân Kỷ	329.510	4.455.798.098

Công ty có ý định và khả năng giữ các khoản đầu tư vào các công cụ nợ còn lại trong cho đến ngày đáo hạn.

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 kỳ	671.210.704.109	1.176.345.213.528	1.477.718.560.964	1.153.031.084.701
Tăng trong kỳ	13.477.775.000	834.133.383.221	697.488.885.000	192.191.960.000
Chuyển từ các khoản phải thu khác	35.000.000.000	-	59.416.780.000	200.000.000.000
Cấn trừ các khoản cho vay với phải trả người bán	(284.199.521.600)	-	-	-
Thanh lý	(12.603.884.411)	(1.339.267.892.640)	(212.319.245.824)	(67.504.483.737)
Số dư cuối kỳ	422.885.073.098	671.210.704.109	2.022.304.980.140	1.477.718.560.964

12. Chi phí trả trước dài hạn

	Giai đoạn sáu tháng từ 1/1/2013 đến 30/6/2013 VND
Số dư đầu kỳ	26.967.992.843
Tăng trong kỳ	6.252.932.843
Phân bổ trong kỳ	(17.180.081.583)
Số dư cuối kỳ	16.040.844.103

13. Vay và nợ ngắn hạn

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay ngắn hạn	317.326.346.693	38.552.700.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20)	1.505.229.682.027	394.050.000.000
	1.822.556.028.720	432.602.700.000

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
Vay ngắn hạn:				
• Công ty Cổ phần Năng Lượng Thương Tín, công ty con (i)	VND	0,0%	13.452.700.000	13.552.700.000
• Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc, công ty con (i)	VND	0,0%	124.870.000.000	-
• Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công, công ty liên quan (i)	VND	14,0%	107.100.000.000	-
• Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	VND	12,3%	14.903.646.693	-
• Công ty Cổ phần du lịch Thắng Lợi (i)	VND	14,0%	13.000.000.000	15.000.000.000
• Vay từ các cá nhân (i)	VND	11,0%-12,0%	6.000.000.000	-
• Vay từ một cổ đông (i)	VND	14,0%	38.000.000.000	10.000.000.000
			317.326.346.693	38.552.700.000

(i) Các khoản vay này không được đảm bảo, được dùng để tài trợ vốn hoạt động.

(ii) Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phiếu của Công ty do Chủ tịch Công ty nắm giữ và được sử dụng để tài trợ cho Dự án Bình Khánh, Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Phải trả người bán

Trong khoản phải trả người bán có các khoản phải trả cho các công ty liên quan như sau:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả các công ty liên quan	181.174.685.453	24.282.751.178

Các khoản phải trả cho các công ty liên quan không được đảm bảo, không chịu lãi và phải hoàn trả khi được yêu cầu.

15. Người mua trả tiền trước

Khoản người mua trả tiền trước thể hiện khoản đặt cọc từ khách hàng để mua căn hộ, đất nền tại các dự án Belleza, Phú Lợi I và các dự án khác. Toàn bộ tiền tạm ứng của khách hàng sẽ được ghi nhận vào doanh thu khi các căn hộ và đất nền được hoàn thành và bàn giao cho người mua.

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.528.612.887	2.058.707.237
Thuế thu nhập cá nhân	513.492.435	1.228.452.939
	6.042.105.322	3.287.160.176

17. Chi phí phải trả

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí lãi vay	97.549.403.396	44.151.392.598
Chi phí lãi trái phiếu	17.766.136.308	2.594.794.176
Chi phí xây dựng liên quan đến dự án Phú Mỹ - Belleza	117.208.975.639	117.208.975.639
Chi phí nhà mẫu của dự án Bình Khánh	10.482.410.323	-
Chi phí khác	9.952.532.355	2.474.054.830
	252.959.458.021	166.429.217.243

18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Thu hộ cho các chủ đầu tư dự án theo hợp đồng phân phối bất động sản	23.276.726.652	22.472.419.825
Cổ tức phải trả	7.563.223.579	7.563.223.579
Khoản phải trả theo tiến độ hợp đồng dự án	500.000.000	500.000.000
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	107.472.576	215.099.616
Các khoản phải trả khác	3.418.732.222	3.491.185.934
	34.866.155.029	34.241.928.954

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

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả cho các cổ đông	7.563.223.579	7.563.223.579
Phải trả cho các công ty liên quan khác	5.400.849.260	5.599.163.019

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.

19. Quỹ khen thưởng phúc lợi

Biến động của quỹ khen thưởng phúc lợi 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	15.422.708.979	22.581.724.283
Tăng trong kỳ/năm	2.719.506.402	932.597.382
Sử dụng trong kỳ/năm	(3.157.762.804)	(8.091.612.686)
Số dư cuối kỳ	14.984.452.577	15.422.708.979

20. Vay và nợ dài hạn

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay dài hạn (a)	1.286.964.280.758	1.611.014.280.758
Trái phiếu dài hạn đã phát hành (b)	218.265.401.269	287.500.000.000
	1.505.229.682.027	1.898.514.280.758
Hoàn trả trong vòng 12 tháng (Thuyết minh 13)	(1.505.229.682.027)	(394.050.000.000)
Hoàn trả sau 12 tháng	-	1.504.464.280.758

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
a. Vay dài hạn					
Vay dài hạn không được đảm bảo từ các bên liên quan					
• Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát (i)	VND	16,5%	2014	46.000.000.000	250.000.000.000
• Công ty Cổ phần Kiến trúc Đầu tư Xây dựng Toàn Thịnh Phát (i)	VND	16,5%	2014	-	71.500.000.000
• Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Thành Thành Công					
– *Khoản vay 1 (i)*	*VND*	*13,0%*	*2013*	-	*41.550.000.000*
– Khoản vay 2 (i)	VND	13,5%	2014	-	7.000.000.000
• Vay từ một cổ đông (i)	VND	13,5%	2013	65.000.000.000	65.000.000.000
• Vay từ các cổ đông (i)	VND	13,5%	2014	302.042.120.758	302.042.120.758
• Vay từ bên liên quan khác (i)	VND	13,0%-13,5%	2014	184.651.157.378	184.651.157.378
• Vay từ một bên liên quan (ii)	VND	13,5%	2014	689.271.002.622	689.271.002.622
				1.286.964.280.758	1.611.014.280.758

(i) Các khoản vay này không được đảm bảo, được dùng để tài trợ vốn hoạt động.

(ii) Các khoản vay này không được bảo đảm và được dùng để cấp vốn cho dự án Bắc Rạch Bà Bướm, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
b. Trái phiếu dài hạn đã phát hành					
Trái phiếu dài hạn không được đảm bảo					
• Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Đại Dương (*)	VND	10,0%	2012	50.000.000.000	50.000.000.000
• Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (*)	VND	15,0%	2012	25.000.000.000	60.000.000.000
• Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Đông Nam Á (*)	VND	14,7%	2012	10.265.401.269	25.000.000.000
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài gòn-Hà Nội	VND	15,0%	2012	-	140.000.000.000
• Các cá nhân (Lot 4)	VND	12,0% - 13,5%	2012	-	12.500.000.000
Trái phiếu dài hạn được đảm bảo					
• Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài gòn-Hà Nội (iii)	VND	15,0%	2013	133.000.000.000	-
				218.265.401.269	287.500.000.000

(iii) Các trái phiếu này được đảm bảo bằng 63 căn hộ, 11 nhà kho và 16.440,36 m2 trung tâm thương mại tại tầng lửng, tầng 1, 2, 3, 4 của Khu D và tầng lửng, tầng 1 của khu E của dự án Belleza. Các tài sản này bao gồm trong hàng tồn kho và có giá trị ghi sổ là 400 tỷ VND.

(*) Các trái phiếu này đáo hạn vào ngày 10 tháng 12 năm 2012.

21. Thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng vốn chủ sở hữu VND
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2012	1.000.000.000.000	741.204.233.323	1.698.758	28.002.048.843	43.906.346.531	14.566.229.306	500.739.683.389	2.328.420.240.150
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	59.250.986.663	59.250.986.663
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	777.164.485	777.164.485	-	(2.486.926.352)	(932.597.382)
Khác	-	(30.000.000)	-	-	-	-	-	(30.000.000)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2012	1.000.000.000.000	741.174.233.323	1.698.758	28.779.213.328	44.683.511.016	14.566.229.306	557.503.743.700	2.386.708.629.431
Số dư tại ngày 1 tháng 1 năm 2013	1.429.998.610.000	611.063.848.323	-	28.779.213.328	44.683.511.016	14.566.229.306	288.909.637.124	2.418.001.049.097
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	-	19.642.151.415	19.642.151.415
Trả cổ tức cho năm 2012 bằng phát hành cổ phiếu mới (Thuyết minh 22)	71.490.300.000	(24.400.000)	-	-	-	-	(71.490.300.000)	(24.400.000)
Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	2.719.706.403	2.719.706.403	-	(8.158.919.208)	(2.719.506.402)
Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2013	1.501.488.910.000	611.039.448.323	-	31.498.919.731	47.403.217.419	14.566.229.306	228.902.569.331	2.434.899.294.110

22. Vốn cổ phần

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

	30/6/2013		31/12/2012	
	Số cổ phần	**VND**	**Số cổ phần**	**VND**
Vốn cổ phần được duyệt	150.148.891	1.501.488.910.000	142.999.861	1.429.998.610.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	150.148.891	1.501.488.910.000	142.999.861	1.429.998.610.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	150.148.891	1.501.488.910.000	142.999.861	1.429.998.610.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu tương đương với một quyền 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 phần	**VND**	**Số cổ phần**	**VND**
Cổ phiếu phổ thông	142.999.861	1.429.998.610.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Phát hành cổ phiếu mới	-	-	30.000.000	300.000.000.000
Phát hành cổ phiếu thưởng (*)	7.149.030	71.490.300.000	12.999.861	129.998.610.000
Số dư cuối kỳ	150.148.891	1.501.488.910.000	142.999.861	1.429.998.610.000

(*) Đại hội đồng cổ đông của Công ty ngày 26 tháng 4 năm 2013 đã phê duyệt cho việc trả cổ tức với giá trị 71.490.300.000 VND từ lợi nhuận chưa phân phối dưới hình thức phát hành cổ phiếu mới tương đương 7 triệu cổ phiếu, theo tỷ lệ 5% cho các cổ phiếu hiện hành.

23. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

(i) Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận để lại theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai. Khi quỹ được sử dụng để phát triển kinh doanh, khoản sử dụng được chuyển sang Vốn cổ phần.

(ii) Quỹ dự phòng tài chính

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

(iii) Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Các quỹ này được thành lập nhằm mục đích khen thưởng và các mục đích khác liên quan đến công tác điều hành của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị của Công ty và được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty.

24. Tổng 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
Doanh thu thuần		
▪ Chuyển quyền sử dụng đất, bất động sản	367.639.804.357	309.307.898.763
▪ Bán vật liệu xây dựng	4.111.566.610	71.077.128.986
▪ Cho thuê văn phòng	4.748.650.168	4.853.642.051
▪ Doanh thu khác	1.511.677.874	1.033.748.781
	378.011.699.009	386.272.418.581

25. 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 gồm		
▪ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	332.923.612.133	280.731.951.085
▪ Bán vật liệu xây dựng	4.025.060.896	70.899.876.362
▪ *Cho thuê văn phòng*	*3.974.715.218*	*1.130.113.541*
▪ Chi phí khác	1.008.224.592	63.145.600
	341.931.612.839	352.825.086.588

26. 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
Thu nhập lãi tiền gửi	1.132.495.521	2.232.016.529
Lãi cho vay	43.824.596.789	54.052.782.928
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.407.921.000	47.320.000
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	121.119.116.832	127.359.846.645
Thu nhập khác	-	1.194.302.617
	169.484.130.142	184.886.268.719

27. 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	89.862.225.980	123.374.827.481
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	12.228.543.119	1.425.433.210
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	13.378.557.260	30.019.442.969
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(378.784.393)	(48.458.631.110)
Chi phí tài chính khác	528.446.128	1.303.160.961
	115.618.988.094	107.664.233.511

28. Chi phí thuế thu nhập

(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 hiện hành		
Kỳ hiện hành	5.525.612.887	18.886.442.133
Dự phòng thiếu trong những kỳ trước	1.641.342.441	5.591.203.318
Chi phí thuế thu nhập	7.166.955.328	24.477.645.451

(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
Lợi nhuận trước thuế	26.809.106.743	83.728.632.114
Thuế theo thuế suất của Công ty	6.702.276.686	20.932.158.029
Dự phòng thiếu trong những kỳ trước	1.641.342.441	5.591.203.318
Thu nhập miễn thuế	(851.980.250)	-
Thu nhập không tính thuế	(324.683.549)	(2.045.715.896)
	7.166.955.328	24.477.645.451

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cho Nhà nước 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

29. Các công cụ tài chính

(a) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan

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

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

Thuyết minh này cung cấp thông tin về từng loại rủi ro nêu trên mà Công ty có thể gặp phải và mô tả các mục tiêu, chính sách và các quy trình Công ty 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 Công ty 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, các nhà cung cấp, các bên đối tác khác và các khoản cho 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 và các khoản tương đương tiền	(ii)	29.785.873.195	35.104.763.487
Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác	(iii)	318.125.390.231	329.629.617.441
Các khoản cho vay phải thu	(iv)	391.734.772.888	639.786.330.872
		739.646.036.314	1.004.520.711.800

(ii) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền gửi ngân hàng của Công ty chủ yếu được gửi tại các tổ chức tài chính danh tiếng. Ban Tổng 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 Công ty.

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

Rủi ro tín dụng của Công ty chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi đặc điểm của từng khách hàng. Đối phó với những rủi ro này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty 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 Công ty 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, hàng hóa bất động sản chỉ được bàn giao khi khách hàng thanh toán từ 90% đến 95% giá trị hợp đồng, phần còn lại được yêu cầu thanh toán trước khi bàn giao giấy tờ chứng nhận sở hữu.

Dựa trên các tỷ lệ nợ xấu trước đây, Công ty tin rằng, ngoài số tiền trình bày ở trên, không có khoản dự phòng phải thu nợ khó đòi nào cần được lập cho các khoản phải thu thương mại và phải thu khác tại ngày 30 tháng 6 năm 2013. Bảng phân tích tuổi nợ của các khoản phải thu thương mại và phải thu khác không được lập dự phòng như sau:

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Trong hạn	317.107.648.811	329.629.617.441
Quá hạn từ 31 – 180 ngày	1.017.741.420	-
	318.125.390.231	329.629.617.441

Biến động trong kỳ/năm của dự phòng các khoản nợ 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	36.650.465.000	36.219.590.000
Tăng dự phòng trong kỳ/năm	-	430.875.000
Số dư cuối kỳ	36.650.465.000	36.650.465.000

(iv) Khoản cho vay phải thu

Công ty chủ yếu cho các bên liên quan vay. Số dư trình bày mức độ rủi ro tín dụng tối đa của Công ty tại ngày báo cáo.

(v) Các khoản đầu tư vào chứng khoán niêm yết và đầu tư dài hạn khác

Biến động dự phòng giảm giá 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 kỳ	18.483.591.490	66.566.921.198	78.035.352.025	9.569.125.348
Tăng trong kỳ/năm	10.616.759.994	17.202.022.591	1.611.783.125	70.354.778.869
Hoàn nhập trong kỳ/năm	(378.784.393)	(111.111.381)	-	(1.881.912.192)
Sử dụng dự phòng trong kỳ/năm	-	(65.174.240.918)	-	(6.640.000)
Số dư cuối kỳ	28.721.567.091	18.483.591.490	79.647.135.150	78.035.352.025

Công ty có ý định và có khả năng nắm giữ các khoản đầu tư vào các công cụ nợ đến ngày đáo hạn.

(c) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro trong đó Công ty không thể thanh toán cho các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn. Phương thức quản lý thanh khoản của Công ty là đảm bảo ở mức cao nhất rằng Công ty 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 khó khăn 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 Công ty.

Các khoản nợ tài chính có khoản thanh toán cố 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
Vay ngắn hạn	317.326.346.693	324.839.998.138	324.839.998.138	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác (*)	544.587.323.888	544.587.323.888	544.587.323.888	-	-
Vay dài hạn	1.286.964.280.758	1.381.887.471.692	1.381.887.471.692	-	-
Phát hành trái phiếu dài hạn	218.265.401.269	227.174.579.351	227.174.579.351	-	-
	2.367.143.352.608	2.470.975.721.624	2.470.975.721.624	-	-

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
Vay ngắn hạn	38.552.700.000	39.592.977.778	39.592.977.778	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác (*)	350.008.984.959	350.008.984.959	350.008.984.959	-	-
Vay dài hạn	1.611.014.280.758	1.860.437.876.351	172.351.693.151	1.688.086.183.200	-
Phát hành trái phiếu dài hạn	287.500.000.000	287.916.095.890	287.916.095.890	-	-
	2.287.075.965.717	2.537.955.934.978	849.869.751.778	1.688.086.183.200	-

(*) Các khoản phải trả người bán và phải trả khác bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả nhân viên và phải trả khác.

(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 Công ty hoặc giá trị của các công cụ tài chính mà Công ty 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 hối đoái

Rủi ro tiền tệ của Công ty không đáng kể do hầu hết các giao dịch chủ yếu là bằng đồng tiền kế toán của Công ty là VND.

(ii) Rủi ro lãi suất

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, 6 tỷ VND của khoản nợ dài hạn cấp cho Công ty chịu lãi suất thả nổi. 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	**31/12/2012**
	VND	**VND**
Các công cụ tài chính có lãi suất cố định		
Tài sản tài chính	315.272.888	357.309.227
Nợ phải trả tài chính	(1.816.556.028.720)	(1.886.014.280.758)
	(1.816.240.755.832)	(1.885.656.971.531)
Các công cụ tài chính chịu lãi suất thả nổi		
Tài sản tài chính	391.419.500.000	667.029.021.600
Nợ phải trả tài chính	(6.000.000.000)	(12.500.000.000)
	385.419.500.000	654.529.021.600

Mỗi thay đổi 100 điểm cơ bản sẽ làm tăng hoặc giảm 4 tỷ VND lợi nhuận thuần của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 (Năm kết thúc ngày 31/12/2012: 7 tỷ VND).

(iii) Các rủi ro thị trường khác

Rủi ro giá cổ phiếu phát sinh từ chứng khoán vốn sẵn sàng để bán do Công ty nắm giữ. Ban Tổng Giám đốc của Công ty theo dõi các chứng khoán nợ và chứng khoán vốn trong danh mục đầu tư dựa trên các chỉ số thị trường. Các khoản đầu tư trọng yếu trong danh mục đầu tư được quản lý riêng rẽ và tất cả các quyết định mua và bán đều được phê duyệt bởi Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty.

(e) Giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phân loại theo thông tư 210 trình bày 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 và các khoản tương đương tiền (i)	29.785.873.195	35.104.763.487
- Các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác (i)	318.125.390.231	329.629.617.441
- Các tài sản tài chính khác (i)	391.734.772.888	639.786.330.872
Được phân loại là tài sản tài chính sẵn sàng để bán:		
- Đầu tư ngắn hạn (ii)	4.455.798.098	4.999.682.509
- Đầu tư dài hạn khác (iii)	413.339.469.000	478.590.711.687
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)	(544.587.323.888)	(350.008.984.959)
- Vay ngắn hạn (i)	(317.326.346.693)	(38.552.700.000)
- Vay dài hạn (iii)	(1.286.964.280.758)	(1.611.014.280.758)
- Trái phiếu dài hạn (iii)	(218.265.401.269)	(287.500.000.000)
	(1.209.702.049.196)	(798.964.859.721)

(i) Giá trị ghi sổ của các khoản công cụ tài chính này gần bằng giá trị hợp lý bởi vì thời gian đáo hạn ngắn.

(ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định bằng cách tham chiếu giá thị trường của các công cụ này tại ngày 30 tháng 6 năm 2013.

(iii) Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn khác và vay dài hạn để trình bày theo Điều 28 của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính do (i) giá niêm yết trên thị trường không có sẵn cho các tài sản tài chính này; và (ii) Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Hệ thống Kế toán Việt Nam không cung cấp hướng dẫn đo lường giá trị hợp lý trong trường hợp giá niêm yết trong thị trường không có sẵn. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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

	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
Công ty liên quan		
Công ty TNHH Thương Tín Tàu Cuốc		
Góp vốn	126.500.000.000	1.150.000.000
Cho vay	124.870.000.000	-
Công ty Cổ phần Du Lịch Thương Tín		
Góp vốn	3.000.000	110.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh - Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín		
Mua hàng hóa và dịch vụ	4.856.259.392	33.103.084.904
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	40.200.000
Vay	-	500.000.000
Chi phí lãi vay	-	66.540.057
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín		
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	504.056.000
Tạm ứng cho các bên liên quan	116.807.555	243.000.000
Công ty Cổ phần Giám sát và Xây Dựng Huỳnh Gia		
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	19.800.000.000	-
Thu nhập lãi cho vay	-	122.598.293
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	69.090.909
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	2.678.944.320
Vay	-	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn		
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	246.390.480.000	-
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	20.000.000
Cho vay	1.159.466.667	57.750.000.000
Thu nhập lãi cho vay	-	15.453.130.478
Vay	-	185.000.000.000
Chi phí lãi vay	-	1.803.999.999

	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
Công ty Cổ phần Địa ốc Dũng Anh		
Chi phí lãi vay	-	81.156.788
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng		
Chuyển các khoản phải thu sang vốn góp	59.416.780.000	-
Ứng vốn cho các bên liên quan	-	28.898.411.236
Nhận bồi thường	-	19.237.091
Công ty Cổ phần May Tiến Phát		
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.018.223.500	52.109.259.219
Cho vay	-	12.710.000.000
Thu nhập lãi cho vay	-	6.073.903.500
Vay	-	37.040.775.914
Chi phí lãi vay	-	609.774.526
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước Gia		
Mua cổ phần của Công ty Cổ phần May Tiến Phát	302.743.350.000	-
Thu nhập lãi cho vay	39.352.936.320	23.160.162.621
Bán cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Tân Thắng	-	377.014.500.000
Bán cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Việt	-	20.900.000.000
Thành viên Ban Tổng Giám đốc		
Thù lao	3.293.376.244	4.352.247.089
Thành viên Hội đồng Quản trị		
Chi phí lãi vay phải trả	20.501.108.946	-
Thù lao	3.600.000.000	3.600.000.000
Các cá nhân – bên liên quan		
Chi phí lãi vay phải trả	64.779.063.832	-

31. Cam kết

(a) Chi tiêu vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có các cam kết chi tiêu 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	-	62.722.785.989
Đã được duyệt và đã ký kết hợp đồng	394.328.010.000	304.496.474.011
	394.328.010.000	367.219.260.000

(b) Hợp đồng thuê

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

	30/6/2013 VND	31/12/2012 VND
Trong vòng một năm	203.500.000	293.500.000
Từ 2 – 5 năm	703.000.000	-
	906.500.000	293.500.000

32. Nghiệp vụ trọng yếu

Theo hợp đồng liên doanh đã được sửa đổi vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty đảm bảo tổng khoản thanh toán tối đa và nghĩa vụ tài chính đối với đất và quyền sử dụng đất như sau:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sài Gòn Thương Tín Tân Thắng ("Liên Doanh") nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các loại đất như sau:

- đất ở: giao ổn định, lâu dài và thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê và thu tiền thuê đất thanh toán một lần, trong đó, người mua đất ở được phép sử dụng đất ổn định và lâu dài theo quy định của pháp luật liên quan mà không phải trả thêm phí hay tiền đất nào theo các quy định của pháp luật;

- đất cho kinh doanh, dịch vụ: giao hoặc cho thuê trong thời hạn 50 năm có thu phí tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trả một lần cho 50 năm kể từ ngày của quyết định giao đất số 5857/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

- đất cho các công trình công cộng bao gồm giáo dục, văn hóa và thể thao: tùy theo chính sách xã hội hóa, nhận xét và đề xuất của Ủy ban Nhân dân Quận Tân Phú và sau khi Liên Doanh báo cáo về đầu tư xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ trình cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao đất và thu tiền sử dụng hoặc tiền thuê đất và thu tiền thuê đất thanh toán một lần cho 50 năm cho Liên Doanh để đầu tư theo quy định của pháp luật;

- đất cho giao thông, cây xanh và nước: giao đất không thu phí tiền sử dụng đất, sau khi bên Liên Doanh hoàn tất việc xây dựng theo quy hoạch tổng thể được duyệt và dự án đầu tư xây dựng, bên Liên Doanh sẽ giao lại cho cơ quan thẩm quyền có liên quan và Ủy ban Nhân dân Quận Tân Phú quản lý theo quy định của pháp luật; và

2. Bên Liên Doanh chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất kinh doanh và dịch vụ cho một doanh nghiệp đầu tư nước ngoài - khách hàng tiềm năng.

Dù chi phí mà Liên Doanh có thể thanh toán cho các cơ quan thẩm quyền có liên quan (gọi chung là "Các khoản thanh toán đất") đã nêu trên phần (1) và (2) tăng hoặc phát sinh thêm, các khoản thanh toán đất này cũng không được vượt quá 64.800.000 Đô La Mỹ. Trong trường hợp các khoản thanh toán đất vượt quá 64.800.000 Đô La Mỹ, Công ty sẽ chịu toàn bộ cho phần vượt quá; hoặc nếu khoản thanh toán ít hơn 64.800.000 Đô La Mỹ, Công ty sẽ nhận từ bên Liên Doanh phần chênh lệch ít hơn. Liên Doanh đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề cập trong khoản (1) vào ngày 3 tháng 11 năm 2011 với tổng thanh toán là 31.799.923 Đô La Mỹ. Vào tháng 1 năm 2012, bên Liên Doanh đã chuyển giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất thương mại và dịch vụ cho doanh nghiệp đầu tư nước ngoài là Công ty TNHH AEON Việt Nam.

Trong tháng 1 năm 2012, Liên Doanh đã trả 7.548.409 USD (tương đương 158 tỷ VND) liên quan tới chi phí bồi thường đất mà Công ty đã thanh toán hộ cho Liên Doanh. Trong tháng 12 năm 2012, Liên Doanh đã trả thêm 107.550 USD (tương đương 2.24 tỷ VND). Đối với số tiền còn lại, theo thỏa thuận ngày 25 tháng 12 năm 2012, Liên Doanh sẽ thanh toán 488.235 USD trong năm 2013, 105.826 USD trong năm 2016, và 3 đợt bằng nhau số tiền 8.250.019 USD hàng năm từ năm 2017 tới 2019, nếu như không có thêm bất cứ nghĩa vụ nào phát sinh thêm có liên quan tới quyền sử dụng đất được nói đến. Nếu không, những chi phí phát sinh thêm này sẽ được cấn trừ với khoản phải trả cho Công ty.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, mặc dù đất đã được giải phóng mặt bằng, chi phí sử dụng đất liên quan đã được nộp đầy đủ cho Nhà nước và quyền sử dụng đất cho toàn bộ khu đất có diện tích 825.216,5 m^2 đã được cấp cho Liên doanh, vẫn còn 6 hộ gia đình liên quan đến 7.170 m^2 đất chưa đồng ý với số tiền hỗ trợ đề nghị bởi Công ty. Tại ngày kết thúc năm kế toán, các hộ dân này và Công ty vẫn chưa đi đến được một thỏa thuận về số tiền thanh toán cuối cùng. Do có sự không chắn chắn trọng yếu về số tiền hỗ trợ sẽ được thỏa thuận giữa Công ty và các hộ dân, Công ty không thể xác định được khoản chênh lệch cuối cùng giữa 64.800.000 Đô La Mỹ và tổng khoản phải trả cho khu đất một cách đáng tin cậy, do đó Công ty đã không ghi nhận chênh lệch như là khoản thu nhập trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

Ngày 27 tháng 8 năm 2013

Người lập:	Người duyệt:
Huỳnh Thị Nga	Ngô Vĩ Hùng
Kế toán trưởng	*Tổng Giám đốc*

M.S.D.N: 0303315400 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH