



## **Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**

Báo cáo của Hội đồng Quản trị và  
Các báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 57



# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 210300012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 12 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 29 tháng 10 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 25/2007/GCNCP-TTLK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 12 tháng 12 năm 2007. Cổ phiếu của Công ty đã được chuyển sang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Bộ tài chính cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế trong năm	506.424.962.052	389.105.916.149
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	(579.521.020.000)	(650.413.300.000)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	370.370.657.075	443.466.715.023

### CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 168/2010/KBC/NQ- ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành 96.586.838 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, trong đó phát hành 38.634.735 cổ phiếu thưởng và trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu là 57.952.103 cổ phiếu. Trong năm, Công ty đã phát hành số lượng cổ phiếu 96.586.837.

Tháng 6 năm 2010, Công ty đã nhận chuyển nhượng 47,83% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc từ các cổ đông của công ty này để tăng tỷ lệ sở hữu từ 11,17% lên 59%. Trong quý IV năm 2010, Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Sài Gòn - Tây Bắc đã tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ lên 500 tỷ, Công ty đã tiếp tục nhận chuyển nhượng 1,52% vốn cổ phần của công ty này để tăng tỷ lệ sở hữu lên 60,52%.

Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 80% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ từ các cổ đông của công ty này, đồng thời Công ty đã chuyển nhượng 75% vốn cổ phần của công ty này cho Công ty Cổ phần Kum Ba và giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này xuống còn 5%.

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2002
Ông Chung Trí Phong	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2002
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Ông Trần Quang Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Ông Mitsuru Okada	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2010
Ông Piet Steel	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2010

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young là công ty kiểm toán của Công ty.

## CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng.

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

## PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Đặng Thành Tâm  
Chủ tịch

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2011



Số tham chiếu: 60774739/14719988

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính riêng") được trình bày từ trang 5 đến trang 57. Các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và báo cáo kiểm toán của công ty này đề ngày 30 tháng 3 năm 2010 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính riêng đó.

### **Cơ sở ý kiến kiểm toán**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Chuẩn mực Kiểm toán Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính riêng. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính riêng. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### **Ý kiến kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày theo các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 31 tháng 3 năm 2011 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



  
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn  
Phó Tổng Giám đốc  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: 0637/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2011



Bùi Anh Tuấn  
Kiểm toán viên phụ trách  
Kiểm toán viên đã đăng ký  
Số đăng ký: N.1067/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.042.111.981.948</b>	<b>3.576.420.105.690</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>247.692.627.549</b>	<b>1.393.885.545.748</b>
111	1. Tiền		5.692.627.549	32.668.496.746
112	2. Các khoản tương đương tiền		242.000.000.000	1.361.217.049.002
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>17.1</b>	<b>3.623.912.800</b>	<b>4.775.505.000</b>
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		7.490.461.369	7.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(3.866.548.569)	(2.714.956.369)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.301.821.257.964</b>	<b>1.211.662.822.492</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	808.232.726.433	721.902.472.536
132	2. Trả trước cho người bán	7	585.205.491.089	182.220.337.993
135	3. Các khoản phải thu khác	8	908.383.040.442	307.540.011.963
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>453.120.489.544</b>	<b>337.548.771.293</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	453.120.489.544	337.548.771.293
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>35.853.694.091</b>	<b>628.547.461.157</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		456.522.741	11.605.823
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	7.679.553.197
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	35.397.171.350	620.856.302.137

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>5.563.644.974.132</b>	<b>4.542.250.474.251</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>525.269.955.713</b>	<b>218.198.040.599</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	11	121.902.092.700	12.198.040.599
218	2. Phải thu dài hạn khác	12	403.367.863.013	206.000.000.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>307.297.127.539</b>	<b>173.204.475.553</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	53.777.824.601	46.131.163.707
222	Nguyên giá		71.671.415.714	56.080.741.179
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.893.591.113)	(9.949.577.472)
227	2. Tài sản cố định vô hình		28.488.458	-
228	Nguyên giá		53.056.660	16.098.660
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.568.202)	(16.098.660)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	253.490.814.480	127.073.311.846
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>21.532.026.688</b>	<b>-</b>
241	1. Nguyên giá		22.458.459.700	-
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(926.433.012)	-
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17.2</b>	<b>4.633.975.304.600</b>	<b>4.086.207.944.100</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.2.1	1.249.066.314.000	572.000.000.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	17.2.2	546.823.491.074	514.492.661.074
258	3. Đầu tư dài hạn khác	17.2.3	3.075.635.700.000	3.048.907.645.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(237.550.200.474)	(49.192.361.974)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>75.570.559.592</b>	<b>64.640.013.999</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	51.675.828.328	64.640.013.999
268	2. Tài sản dài hạn khác		23.894.731.264	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.605.756.956.080</b>	<b>8.118.670.579.941</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.029.445.155.182</b>	<b>5.049.051.179.862</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.149.577.900.625</b>	<b>2.254.141.793.262</b>
311	1. Vay ngắn hạn	19	701.772.706.481	702.521.400.000
312	2. Phải trả người bán	20	37.412.824.849	89.900.548.426
313	3. Người mua trả tiền trước	21	532.112.087.472	625.795.636.965
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	393.104.408.580	374.333.654.412
315	5. Phải trả người lao động		9.586.000	63.445.000
316	6. Chi phí phải trả	23	478.132.117.589	454.628.685.459
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	2.608.090.321	2.147.343.667
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.426.079.333	4.751.079.333
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.879.867.254.557</b>	<b>2.794.909.386.600</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.926.135.208	-
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	2.877.491.732.749	2.794.460.000.000
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		449.386.600	449.386.600
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.576.311.800.898</b>	<b>3.069.619.400.079</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26</b>	<b>3.576.311.800.898</b>	<b>3.069.619.400.079</b>
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.957.111.670.000	1.991.243.300.000
412	2. Thặng dư vốn		611.072.430.000	997.419.780.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.463.420.000)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	(270.668.767)
417	5. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		370.370.657.075	443.466.715.023
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.605.756.956.080</b>	<b>8.118.670.579.941</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (USD)	3.605	669.856

  
Trần Ngọc Diệp  
Kế toán trưởng

  
Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	561.909.828.315	491.492.684.420
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	561.909.828.315	491.492.684.420
11	4. Giá vốn hàng bán dịch vụ cung cấp	28	183.196.301.523	191.446.698.359
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		378.713.526.792	300.045.986.061
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	746.167.611.426	215.277.780.493
22	7. Chi phí tài chính	29	403.387.540.913	39.601.717.352
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		208.677.417.706	36.285.196.453
24	8. Chi phí bán hàng		13.520.308.937	1.869.465.011
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		55.780.545.198	37.348.143.092
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		652.192.743.170	436.504.441.099
31	11. Thu nhập khác	30	14.492.398.461	1.266.874.278
32	12. Chi phí khác	30	14.496.940.401	215.439.373
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác	30	(4.541.940)	1.051.434.905
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		652.188.201.230	437.555.876.004
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	145.763.239.178	48.449.959.855
52	16. (Chi phí)/lợi ích thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		506.424.962.052	389.105.916.149



Trần Ngọc Diệp  
Kế toán trưởng



Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>652.188.201.230</b>	<b>437.555.876.004</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		8.878.916.196	4.335.108.461
03	Các khoản dự phòng	29	189.509.430.700	(13.536.841.031)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	27.2	(1.426.184.821)	(6.903.560.426)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(737.846.211.013)	(190.902.905.517)
06	Chi phí lãi vay	29	208.677.417.706	36.285.196.453
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>319.981.569.998</b>	<b>266.832.873.944</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(326.626.456.555)	636.898.968.403
10	Giảm hàng tồn kho		(115.571.718.251)	(36.479.518.029)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(172.429.641.862)	222.801.348.635
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		12.519.268.753	(60.446.859.587)
13	Tiền lãi vay đã trả		(115.250.234.199)	(20.263.880.649)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32.2	(167.861.244.734)	(79.000.000.000)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	58.692.263.463
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(25.121.331.710)	(471.569.767)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(590.359.788.560)</b>	<b>988.563.626.413</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(164.503.594.869)	(123.564.412.707)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(401.017.914.000)	(2.475.847.385.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		278.000.000.000	875.972.528.631
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(361.522.830.000)	(1.179.472.721.600)
28	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.395.000.000	18.029.281.600
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(637.649.338.869)</b>	<b>(2.884.882.709.076)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(3.230.000)	(84.460.040.000)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		545.302.825.525	3.327.845.321.905
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(463.483.386.295)	(81.441.362.706)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		81.816.209.230	3.161.943.919.199
50	(Giảm)/tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		(1.146.192.918.199)	1.265.624.836.536
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		1.393.885.545.748	128.079.149.894
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	181.559.318
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	5	247.692.627.549	1.393.885.545.748



Trần Ngọc Diệp  
Kế toán trưởng



Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2011

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 210300012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 12 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 29 tháng 10 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký Chứng khoán số 25/2007/GCNCP-TTLK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 12 tháng 12 năm 2007. Cổ phiếu của Công ty đã được chuyển sang niêm yết tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Bộ tài chính cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là: 150 (2009: 118)

**Hội đồng quản trị**

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong giai đoạn và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2002
Ông Chung Trí Phong	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2002
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Ông Trần Quang Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Ông Mitsuru Okada	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2010
Ông Piet Steel	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2010

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có các công ty con sau:

► **Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang**

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Giang cấp ngày 6 tháng 4 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 2 ngày 20 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 62% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

► *Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng*

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203002451 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 20 tháng 7 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 2 ngày 24 tháng 6 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Công ty nắm giữ 90% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

► *Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc*

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303097752 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 4 tháng 11 năm 2003 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 5 ngày 15 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Quý IV/2010, Công ty này đã tăng vốn điều lệ từ 300 tỷ đồng Việt Nam lên 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm giữ 60,52% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

► *Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang*

Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 200300507 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 5 tháng 3 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 3.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư, xây dựng, vận hành và khai thác các công trình nguồn và lưới điện. Sản xuất và kinh doanh điện. Nhập khẩu thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh điện. Quản lý, vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa, các công trình điện, công trình kiến trúc của nhà máy điện và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại Khu công nghiệp Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 51% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng**

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập cho mục đích báo cáo cho các cơ quan Nhà nước hữu quan và để phục vụ mục đích quản trị nội bộ của Ban Giám đốc Công ty.

Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được phát hành riêng biệt vào ngày 31 tháng 3 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.2 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Ngoại trừ chính sách kế toán áp dụng cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 3.8 và 3.9, các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**Các Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực**

*Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam:*

Vào ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Thông tư này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính kế thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc của Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính riêng của Công ty trong tương lai.

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

**2.4 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.5 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán**

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam ("VND").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KÊ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc (giá gốc là giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại) và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại được xác định như sau:

Giá gốc của đất và cơ sở hạ tầng chưa chuyển nhượng	-	Bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác phát sinh để đưa các lô đất và hạ tầng liên quan vào sử dụng. Giá gốc của đất và hạ tầng liên quan chưa chuyển nhượng được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
---	---	--

#### *Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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 và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	8 - 25 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	45 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Lợi thế thương mại	10 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

**3.7 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà xưởng	8 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	45 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 3.8 *Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

#### 3.9 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

#### 3.10 *Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

Chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm quyền sở hữu các loại cổ phiếu niêm yết, chưa niêm yết và có thời gian đầu tư dự kiến không quá một năm và các khoản cho vay ngắn hạn. Các khoản đầu tư dài hạn bao gồm các loại cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết có thời gian đầu tư dự kiến trên một năm và các khoản cho vay dài hạn.

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

#### 3.11 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.12 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê trả trước, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí trả trước dài hạn khác.

#### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân của giai đoạn 6 tháng tính đến thời điểm chấm dứt hợp đồng lao động theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong (các) năm tài chính trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Hướng dẫn về chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN 10 khác biệt so với quy định trong Thông tư 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201") như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

Nghiệp vụ	Xử lý kế toán theo CMKTVN 10	Xử lý kế toán theo Thông tư 201
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.</li> <li>- Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.</li> </ul>

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201 cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 được trình bày ở Thuyết minh số 34.

**3.16 Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng*

Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

*Doanh thu bán nhà xưởng*

Doanh thu bán nhà xưởng được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với nhà xưởng cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

Doanh thu từ tiền cho thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng và được xác định là giá trị thuần sau khi trừ các khoản chiết khấu, thuế giá trị gia tăng và các khoản giảm giá.

*Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn*

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

**3.18 Thuế**

*Thuế hiện hành*

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế hiện hành (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.18 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

**4. TRÌNH BÀY LẠI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG NĂM TRƯỚC**

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>		
	<i>Số báo cáo trước đây</i>	<i>Ảnh hưởng tăng/(giảm) do trình bày lại</i>	<i>Số trình bày lại</i>
Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009	415.224.250.659	(26.118.334.510)	389.105.916.149
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	428.131.519.186	15.335.195.837	443.466.715.023
Tài sản ngắn hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	3.691.547.245.007	(115.127.139.317)	3.576.420.105.690
Tài sản dài hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	5.124.049.858.950	(581.799.384.699)	4.542.250.474.251
Nợ ngắn hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	2.967.582.637.382	(713.440.844.120)	2.254.141.793.262
Nợ dài hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	2.795.989.190.000	(1.079.803.400)	2.794.909.386.600
Vốn chủ sở hữu vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	3.052.025.276.575	17.594.123.504	3.069.619.400.079

Việc trình bày lại các báo cáo tài chính riêng của các năm trước được thực hiện do ảnh hưởng của các điều chỉnh sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TRÌNH BÀY LẠI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG NĂM TRƯỚC (tiếp theo)**

► *Ghi nhận doanh thu và giá vốn từ hoạt động cho thuê đất*

Trong các năm trước, Công ty, trên cơ sở thận trọng, đã ghi nhận doanh thu và giá vốn tương ứng từ hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng gắn liền với đất theo cơ sở thực thu tiền. Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành ghi nhận doanh thu từ các hoạt động này theo yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") 14 - Doanh thu và thu nhập khác. Theo đó, doanh thu được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn (xem thuyết minh 3.17).

Theo yêu cầu của CMKTVN 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót, các báo cáo tài chính của các năm trước cần được trình bày lại để phản ánh ảnh hưởng của thay đổi về việc ghi nhận doanh thu nêu trên. Việc trình bày lại này có ảnh hưởng đến doanh thu và giá vốn của các năm 2005, 2006, 2007, 2008 và 2009, và do đó làm giảm lợi nhuận thuần trước thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 18.185.934.801 đồng Việt Nam và tăng lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 54.076.227.605 đồng Việt Nam.

► *Điều chỉnh tăng giá vốn tương ứng doanh thu bán nhà xưởng*

Trong các năm trước, Công ty chưa tập hợp đầy đủ chi phí xây dựng nhà xưởng và do đó Công ty đã hạch toán thiếu phần chi phí giá vốn của nhà xưởng đã bán. Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với khoản mục này theo yêu cầu của CMKTVN 29. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này là làm giảm lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 lên 20.907.733.455 đồng Việt Nam.

► *Điều chỉnh chênh lệch tỷ giá*

Trong các năm trước, Công ty ghi nhận doanh thu trên cơ sở thực thu tiền và do đó Công ty chưa đánh giá và hạch toán chênh lệch tỷ giá hối đoái của các khoản phải thu có gốc ngoại tệ. Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với các khoản mục này theo yêu cầu của CMKTVN 29. Việc trình bày lại này có ảnh hưởng đến doanh thu tài chính của các năm 2005, 2006, 2007, 2008 và 2009. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này là làm tăng lợi nhuận thuần trước thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 6.722.001.109 đồng Việt Nam và tăng lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 12.088.650.863 đồng Việt Nam.

► *Trích trước chi phí lãi vay và điều chỉnh chi phí đi vay vốn hóa*

Trong các năm trước, Công ty trích trước thiếu chi phí lãi vay và cơ sở phân bổ phần chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí phát triển hạ tầng khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Quế Võ mở rộng và các hạng mục khác chưa hợp lý theo yêu cầu của CMKTVN 16 - Chi phí đi vay. Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với các khoản mục này theo yêu cầu của CMKTVN 29. Việc trình bày lại này có ảnh hưởng đến chi phí tài chính của các năm 2005, 2006, 2007, 2008 và 2009. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này là làm giảm lợi nhuận thuần trước thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 3.561.850.457 đồng Việt Nam và tăng lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 lên 20.281.913.743 đồng Việt Nam.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. TRÌNH BÀY LẠI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC (tiếp theo)**

► *Điều chỉnh chi phí quản lý được vốn hóa*

Trong các năm trước, Công ty đã vốn hóa vào chi phí phát triển hạ tầng khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng một số khoản mục chi phí quản lý chưa đủ điều kiện theo các hướng dẫn của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam. Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với các khoản mục này theo yêu cầu của CMKTVN 29. Việc trình bày lại này có ảnh hưởng đến chi phí quản lý của các năm 2005, 2006, và 2007. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này là làm giảm lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 27.201.966.626 đồng Việt Nam.

► *Điều chỉnh chi phí hoạt động đã được chi từ quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Trong các năm trước, Công ty cho rằng một số hoạt động như tài trợ xây dựng tượng phật, tu bổ tôn tạo nhà tưởng niệm Chủ tịch Hồ Chí Minh ... có bản chất là phúc lợi xã hội và đã sử dụng quỹ khen thưởng phúc lợi để chi cho các hoạt động này. Tuy nhiên, theo hướng dẫn trong Quyết định số 15/2006/QĐ – BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 20 tháng 3 năm 2006, các hoạt động này không được chi trả từ quỹ khen thưởng phúc lợi mà từ chi phí của doanh nghiệp. Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với các khoản mục này theo yêu cầu của CMKTVN 29. Việc trình bày lại này có ảnh hưởng đến chi phí quản lý của các năm 2007, 2008 và 2009. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này giảm lợi nhuận thuần trước thuế cho năm tài chính giảm lợi nhuận thuần trước thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 5.396.000.000 đồng Việt Nam và làm giảm lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 7.786.847.000 đồng Việt Nam.

► *Điều chỉnh khoản đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết mã SGT của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn*

Trong năm 2009, Công ty chưa có ý định nắm giữ dài hạn và đã ghi nhận khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết mã SGT của công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn là khoản đầu tư ngắn hạn. Tuy nhiên, trong năm 2010, theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 168/2010/KBC/NQ- ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2010, Công ty đã dự định nắm giữ khoản đầu tư này với mục đích lâu dài và tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty trong công ty này trên 20% và vì vậy theo CMKTVN 07 – Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết, khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn cần được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty liên kết kể từ khi Công ty có quyền ảnh hưởng đáng kể đối với công ty này. Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với khoản đầu tư này theo yêu cầu của CMKTVN 29. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này là làm tăng đầu tư vào công ty liên kết ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 423.492.661.074 đồng Việt Nam.

► *Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp*

Trong các năm trước, Công ty đã tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho thu nhập từ việc cho thuê đất tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng theo mức ưu đãi tương tự như mức ưu đãi của thu nhập từ việc cho thuê đất tại khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu. Theo Thông tư số 134/2007/TT-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2007 của Bộ Tài chính, thu nhập từ việc cho thuê đất tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng được hưởng ít ưu đãi hơn (Thuyết minh số 32). Trong năm 2010, Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố đối với sai sót này theo yêu cầu của CMKTVN 29. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này và của các điều chỉnh trên đây làm giảm lợi nhuận thuần sau thuế cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 1.587.742.815 đồng Việt Nam và làm giảm lợi nhuận chưa phân phối của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 14.182.277.989 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TRÌNH BÀY LẠI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC (tiếp theo)

Chi tiết ảnh hưởng của việc trình bày lại đối với các số liệu trên bảng cân đối kế riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 và đối với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 được trình bày dưới đây:

Đơn vị: đồng Việt Nam

Khoản mục trên Bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	Số báo cáo trước đây	Điều chỉnh tăng/(giảm)	Số trình bày lại
Tiền	1.680.216.890.748	(1.647.548.394.002)	32.668.496.746
Các khoản tương đương tiền	-	1.361.217.049.002	1.361.217.049.002
Đầu tư ngắn hạn	430.983.122.443	(423.492.661.074)	7.490.461.369
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	(51.907.318.343)	49.192.361.974	(2.714.956.369)
Phải thu khách hàng	787.606.679.314	(65.704.206.778)	721.902.472.536
Trả trước cho người bán	287.243.905.208	(105.023.567.215)	182.220.337.993
Các khoản phải thu khác	546.677.904.480	(239.137.892.517)	307.540.011.963
Hàng tồn kho	-	337.548.771.293	337.548.771.293
Tài sản ngắn hạn khác	3.034.902.137	625.512.559.020	628.547.461.157
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	12.198.040.599	12.198.040.599
Phải thu dài hạn khác	-	206.000.000.000	206.000.000.000
Tài sản cố định hữu hình	45.618.815.525	512.348.182	46.131.163.707
- Nguyên giá	55.568.392.997	512.348.182	56.080.741.179
- Giá trị hao mòn lũy kế	(9.949.577.472)	-	(9.949.577.472)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	966.442.771.127	(839.369.459.281)	127.073.311.846
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	91.000.000.000	423.492.661.074	514.492.661.074
Đầu tư dài hạn khác	3.393.545.200.000	(344.637.555.000)	3.048.907.645.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	(49.192.361.974)	(49.192.361.974)
Chi phí trả trước dài hạn	55.443.072.298	9.196.941.701	64.640.013.999
Vay và nợ ngắn hạn	700.992.210.000	1.529.190.000	702.521.400.000
Phải trả người bán	57.519.382.766	32.381.165.660	89.900.548.426
Người mua trả tiền trước	639.295.636.965	(13.500.000.000)	625.795.636.965
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	260.393.080.560	113.940.573.852	374.333.654.412
Chi phí phải trả	1.007.171.538.424	(552.542.852.965)	454.628.685.459
Các khoản phải trả, phải nộp khác	302.147.343.667	(300.000.000.000)	2.147.343.667
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	4.751.079.333	4.751.079.333
Vay và nợ dài hạn	2.795.989.190.000	(1.529.190.000)	2.794.460.000.000
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	449.386.600	449.386.600
Thặng dư vốn cổ phần	998.196.620.000	(776.840.000)	997.419.780.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	428.131.519.186	15.335.195.837	443.466.715.023
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.035.767.667)	3.035.767.667	-

Một số khoản mục số dư đầu kỳ được trình bày trong báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2010 được trình bày lại như sau:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009	Số báo cáo trước đây	Điều chỉnh tăng/(giảm)	Số trình bày lại
Phải thu khách hàng	617.772.472.536	104.130.000.000	721.902.472.536
Phải thu từ các bên liên quan	308.131.137.576	(308.131.137.576)	-
Phải thu ngắn hạn khác	303.538.874.387	4.001.137.576	307.540.011.963
Phải thu dài hạn khác	6.000.000.000	200.000.000.000	206.000.000.000
Người mua trả tiền trước	625.295.636.965	500.000.000	625.795.636.965
Phải trả các bên liên quan	801.700.000	(801.700.000)	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.845.643.667	301.700.000	2.147.343.667

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TRÌNH BÀY LẠI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC (tiếp theo)

Đơn vị: đồng Việt Nam

*Khoản mục trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009*

	Số báo cáo trước đây	Điều chỉnh tăng/(giảm)	Số trình bày lại
Doanh thu bán và cho thuê đất, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	529.152.064.244	(37.659.379.824)	491.492.684.420
Giá vốn đất, nhà xưởng đã bán, cho thuê và cung cấp dịch vụ	209.432.851.852	(17.986.153.493)	191.446.698.359
Doanh thu hoạt động tài chính	356.205.115.157	(140.927.334.664)	215.277.780.493
Chi phí tài chính	184.073.075.981	(144.471.358.629)	39.601.717.352
Chi phí bán hàng	-	1.869.465.011	1.869.465.011
Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.816.519.764	6.531.623.328	37.348.143.092
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	461.034.731.804	(24.530.290.705)	436.504.441.099
Thu nhập khác	1.266.874.278	-	1.266.874.278
Chi phí khác	215.439.373	-	215.439.373
Lợi nhuận khác	1.051.434.905	-	1.051.434.905
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	462.086.166.709	(24.530.290.705)	437.555.876.004
Chi phí thuế TNDN hiện hành	46.861.916.050	1.588.043.805	48.449.959.855
Lợi nhuận sau thuế TNDN	415.224.250.659	(26.118.334.510)	389.105.916.149

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Tiền mặt	533.456.645	886.095.277
Tiền gửi ngân hàng	5.159.170.904	31.782.401.469
Các khoản tương đương tiền (*)	242.000.000.000	1.361.217.049.002
	<b>247.692.627.549</b>	<b>1.393.885.545.748</b>

(\*) Khoản tương đương tiền có giá trị 242 tỷ đồng Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là số tiền gốc của trái phiếu KBCbond005 mà Công ty chưa chuyển cho công ty con là Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang (Thuyết minh số 25.2). Khoản tiền này được Công ty gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - chi nhánh Bắc Ninh và chỉ được rút sau khi Công ty đã nộp hồ sơ thuyết trình tiến độ thực hiện dự án Khu Đô thị Quang Châu cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - chi nhánh Bắc Ninh. Khoản tiền gửi này có kỳ hạn 3 tháng và có lãi suất là 14%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Phải thu thương mại (*)	703.296.947.433	617.772.472.536
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	104.935.779.000	104.130.000.000
	<b>808.232.726.433</b>	<b>721.902.472.536</b>

(\*) Phải thu thương mại bao gồm các khoản phải thu có số dư lớn sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	288.917.789.849	229.409.310.375
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	50.087.549.399	51.318.536.579
Phạm Thị Lê	91.125.000.000	91.125.000.000
Sâm Thị Hương	83.835.000.000	83.835.000.000
Quách Thị Nga	83.875.000.000	83.875.000.000
Phải thu từ các khách hàng khác	105.456.608.185	78.209.625.582
	<b>703.296.947.433</b>	<b>617.772.472.536</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	427.091.030.159	32.653.554.884
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	70.794.101.731	77.011.308.451
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	27.942.488.050	28.000.000.000
Foster and Partners Limited	26.504.800.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn - Kinh Bắc	13.533.827.323	13.528.177.209
Trả trước cho người bán khác	19.339.243.826	31.027.297.449
	<b>585.205.491.089</b>	<b>182.220.337.993</b>

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (*)	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Cho vay không lãi (**)	1.500.000.000	9.000.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư (***)	590.067.365.120	11.219.017.120
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	286.597.466.703	255.267.659.750
Phải thu khác	8.549.536.619	10.384.663.093
	<b>908.383.040.442</b>	<b>307.540.011.963</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)**

(\*) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban quản lý các khu công nghiệp và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ - UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ đồng Việt Nam từ nguồn Ngân sách tỉnh được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.

(\*\*) Các khoản phải thu này không có lãi, chi tiết như sau:

	Số dư cho vay VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1.000.000.000	0%	19 tháng 1 năm 2011	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Ninh Thuận	500.000.000	0%	11 tháng 1 năm 2011	Tín chấp
	<b>1.500.000.000</b>			

(\*\*\*) Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư bao gồm:

	Đơn vị: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu Công ty Cổ phần Kum Ba	578.848.348.000	-
Phải thu Phạm Thị Yến từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Kinh Bắc	11.219.017.120	11.219.017.120
	<b>590.067.365.120</b>	<b>11.219.017.120</b>

Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Kum Ba liên quan đến việc chuyển nhượng 75% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ. Chi tiết giao dịch chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ được trình bày tại thuyết minh số 27.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (trình bày lại)</i>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>		
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	101.573.798.512	107.318.084.326
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	138.675.231.674	144.733.548.532
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	86.914.686.512	84.072.110.152
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát	9.227.832.688	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	107.046.813.062	-
Khác	9.682.127.096	1.425.028.283
	<b><u>453.120.489.544</u></b>	<b><u>337.548.771.293</u></b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 bao gồm giá trị quyền sử dụng các lô đất tại khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu đô thị Phúc Ninh, khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các dự án khác do Công ty thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại, và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp.

Phần lớn hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại thuyết minh số 25.

**10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (trình bày lại)</i>
Tạm ứng cho nhân viên	4.207.171.350	3.034.902.137
Đặt cọc	31.190.000.000	115.626.000.000
Đặt cọc cho các bên liên quan	-	502.195.400.000
	<b><u>35.397.171.350</u></b>	<b><u>620.856.302.137</u></b>

Khoản đặt cọc tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 bao gồm các khoản đặt cọc của Công ty để mua bán cổ phần của các công ty khác. Trong năm 2010, khoản đặt cọc giảm do Công ty đã hoàn thành việc mua lại 47,83% phần vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc và Công ty đã nhận chuyển nhượng 80% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ từ các cổ đông của công ty này.

**11. PHẢI THU DÀI HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (trình bày lại)</i>
Phải thu thương mại dài hạn	121.902.092.700	12.198.040.599
	<b><u>121.902.092.700</u></b>	<b><u>12.198.040.599</u></b>

Phải thu thương mại dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc liên quan tới bán nhà xưởng khu công nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (trình bày lại)</i>
Lãi cho vay (*)	36.098.630.137	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	367.269.232.876	206.000.000.000
<i>Lãi cho vay (**)</i>	101.269.232.876	-
<i>Cho vay không có lãi (***)</i>	8.000.000.000	6.000.000.000
<i>Gốc trái phiếu KBCbond005 cho công ty con     vay lại</i>	<u>258.000.000.000</u>	<u>200.000.000.000</u>
	<b><u>403.367.863.013</u></b>	<b><u>206.000.000.000</u></b>

(\*) Đây là khoản lãi phải thu từ hợp đồng số 1412/2009/HĐV-KBI cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc vay dài hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2011.

(\*\*) Chi tiết khoản lãi phải thu từ các khoản cho các bên liên quan vay dài hạn như sau:

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số dư cho vay (Thuyết minh số 33)</i>	<i>Lãi phải thu</i>
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Đà Nẵng	717.000.000.000	50.099.424.657
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Cần Thơ	567.000.000.000	51.169.808.219
		<b><u>101.269.232.876</u></b>

(\*\*\*) Chi tiết cho vay không lãi tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

	<i>Số dư cho vay VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Thời hạn trả nợ vay</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	<u>8.000.000.000</u>	0%	2 tháng 6 năm 2012	Tin chấp
	<b><u>8.000.000.000</u></b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm (trình bày lại)	39.718.864.950	-	11.361.680.481	4.271.424.319	728.771.429	56.080.741.179
Mua mới trong năm	-	-	1.606.009.089	142.127.338	88.181.818	1.836.318.245
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	10.845.252.200	2.081.932.577	-	827.171.513	-	13.754.356.290
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	50.564.117.150	2.081.932.577	12.967.689.570	5.240.723.170	816.953.247	71.671.415.714
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Số dư đầu năm	2.716.808.589	-	4.560.502.271	2.460.613.491	211.653.121	9.949.577.472
Tăng trong năm	4.507.628.361	976.207.473	1.471.891.074	831.480.925	156.805.808	7.944.013.641
Số dư cuối năm	7.224.436.950	976.207.473	6.032.393.345	3.292.094.416	368.458.929	17.893.591.113
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm (trình bày lại)	37.002.056.361	-	6.801.178.210	1.810.810.828	517.118.308	46.131.163.707
Số dư cuối năm	43.339.680.200	1.105.725.104	6.935.296.225	1.948.628.754	448.494.318	53.777.824.601



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (trình bày lại)</i>
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu - Hệ thống nước thải và trạm biến áp	6.493.805.451	-
Nhà máy nước thải	24.790.238.631	18.606.807.953
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội (*)	113.740.266.505	-
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (**)	105.350.000.000	105.350.000.000
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
	<b><u>253.490.814.480</u></b>	<b><u>127.073.311.846</u></b>

(\*) Theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội. Dự án này sẽ được xây dựng trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m<sup>2</sup>. Chi phí phát sinh trong năm bao gồm 5,5 triệu đô la Mỹ hỗ trợ cho UBND thành phố Hà Nội, chi phí tư vấn thiết kế trả cho nhà thầu nước ngoài và một số chi phí khác.

(\*\*) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế. Theo đó, diện tích đất 20.000 m<sup>2</sup> của Dự án và quyền thực hiện Dự án được chuyển giao cho Công ty từ ngày 6 tháng 10 năm 2009.

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
		<i>Nhà xưởng</i>
<b>Nguyên giá:</b>		
Số dư đầu năm		-
Tăng trong năm		22.458.459.700
Giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>22.458.459.700</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>		
Số dư đầu năm		-
Tăng trong năm		926.433.012
Giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>926.433.012</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số dư đầu năm		-
Số dư cuối năm		<u>21.532.026.688</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư. Theo ước tính của Công ty, giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư được đánh giá trong khoảng từ 68 tỷ đồng Việt Nam cho đến 104 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 69.360.173.503 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, khu đô thị Phúc Ninh và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Công ty. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi, chi phí liên quan đến việc thu xếp các khoản vay sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhân rồi. Chi phí đi vay được vốn hóa vào các dự án được xác định theo tỷ lệ vốn hóa bình quân là 13,04% trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm đầu tư xây dựng.

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

**17.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm (trình bày lại)</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị</i>
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết	136.443	7.490.461.369	136.443	7.490.461.369
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>136.443</b>	<b>7.490.461.369</b>	<b>136.443</b>	<b>7.490.461.369</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(3.866.548.569)		(2.714.956.369)
		<b>3.623.912.800</b>		<b>4.775.505.000</b>

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn**

		<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
		<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>
Đầu tư vào công ty con	17.2.1	1.249.066.314.000	572.000.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2.2	546.823.491.074	514.492.661.074
Đầu tư dài hạn khác	17.2.3	3.075.635.700.000	3.048.907.645.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	17.2.2, 17.2.3	(237.550.200.474)	(49.192.361.974)
		<b>4.633.975.304.600</b>	<b>4.086.207.944.100</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

**17.2.1 Đầu tư vào các công ty con**

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Tỷ lệ sở hữu	VND	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	119.000.000.000	62%	104.000.000.000	62%
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	468.000.000.000	90%	468.000.000.000	90%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc (*)	662.066.314.000	60,52%	-	-
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	-	-	-	-
	<b>1.249.066.314.000</b>		<b>572.000.000.000</b>	

(\*) Tháng 6 năm 2010, Công ty đã nhận chuyển nhượng 47,83% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc từ các cổ đông và sau đó Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng 1,52% vốn cổ phần tăng từ các cổ đông khác trong tháng 12 năm 2010 để tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này từ 11,17% lên 60,52%.

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Bắc Giang	62%	Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị.
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Hải Phòng	90%	Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị.
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Hồ Chí Minh	60,52%	Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị.
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	Bắc Giang	51%	Đầu tư, xây dựng, vận hành và khai thác các công trình nguồn và lưới điện. Sản xuất và kinh doanh điện. Quản lý, vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa các công trình điện, công trình kiến trúc của nhà máy điện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

**17.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(i)	20%	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	(ii)	20%	19.000.000.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(iii)	40%	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iv)	27,44%	82.330.830.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(v)	20%	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(vi)	21,5%	423.492.661.074	423.492.661.074
			<b>546.823.491.074</b>	<b>514.492.661.074</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn	(vii)		(229.550.200.474)	(49.192.361.974)
			<b>317.273.290.600</b>	<b>465.300.299.100</b>

(i) Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau

Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6103000089 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp ngày 18 tháng 12 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 số 2000464968 ngày 9 tháng 6 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 70.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình; lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại KCN phường 8, đường Lê Hồng Phong, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

(ii) Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4403000061 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng lý kinh doanh lần thứ nhất ngày 25 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 100.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; đại lý mua bán kỹ gửi hàng hóa; khai thác chế biến lâm sản; tư vấn chuyển giao công nghệ; khai thác chế biến khoáng sản; dịch vụ môi trường, xử lý chất thải. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại quốc lộ 14, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

**17.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)**

*(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất*

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3403000199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 200.000.000.000 đồng Việt Nam, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 20 tháng 1 năm 2009. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư; tư vấn xây dựng, xây dựng công nghiệp và dân dụng; sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội thất; kinh doanh khách sạn, nhà hàng; tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi; dịch vụ lưu hành nội địa và quốc tế; dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác; dịch vụ thương mại, các dịch vụ điện tử và tin học; đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa; sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy; đầu tư tài chính. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 340 Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

*(iv) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn*

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật, căn hộ để bán và cho thuê, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại dịch vụ; thi công xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, cầu đường, thủy lợi; kinh doanh vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách; tư vấn đầu tư, quản lý doanh nghiệp, tư vấn xây dựng; môi giới thương mại; dịch vụ kê khai hải quan; kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, du lịch. Công ty này có trụ sở tại lô 6-1, toà nhà Etown 2, số 364 đường Cộng Hoà, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

*(v) Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt*

Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103008130 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 10 năm 2007, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 số 0305281820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 5 năm 2010. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 100 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của công ty này là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; san lấp mặt bằng; mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; đại lý mua bán và ký gửi hàng hóa; sản xuất lắp dựng khung nhà thép tiền chế; kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở tại 138 Phan Xích Long, phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

**17.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết** (tiếp theo)

(vi) Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 12 ngày 3 tháng 7 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 672.749.980.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi. Công ty này có trụ sở tại Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

(vii) Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn

Dự phòng giảm giá chứng khoán được trích lập theo hướng dẫn trong thông tư số 228/2009/TT-BTC của Bộ tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Theo đó, dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của Công ty trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

**17.2.3 Đầu tư dài hạn khác**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	(1)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(2)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế	(3)	23.732.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn	(4)	339.000.000.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	(5)	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt	(6)	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	(7)	11.352.500.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	(8)	30.700.200.000	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	(9)	7.000.000.000	7.000.000.000
Ủy thác đầu tư vào Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP	(10)	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	(11)	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc		-	33.515.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	(12)	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	(13)	483.000.000.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	(14)	17.851.000.000	-
Trường Đại học Hùng Vương	(15)	8.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	(16)	400.000.000.000	400.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	(17)	91.000.000.000	286.331.345.000
Trái phiếu Chính phủ		-	8.000.000
Đầu tư dài hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)		1.284.000.000.000	1.067.000.000.000
		<b>3.075.635.700.000</b>	<b>3.048.907.645.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(15)	(8.000.000.000)	-
<b>Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn</b>		<b>3.067.635.700.000</b>	<b>3.048.907.645.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)**

**17.2.3 Đầu tư dài hạn khác**

- (1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ.
- (2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3503000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,86% vốn điều lệ. Công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 27 tháng 11 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 18 tháng 8 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp được 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đang cho công ty này vay 717 tỷ đồng Việt Nam như trình bày trong thuyết minh số 12.
- (6) Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương 19% vốn điều lệ công ty này.
- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp được 30.700.200.000 đồng Việt Nam, đạt tỷ lệ 99,9% so với vốn điều lệ phải góp.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

**17.2.3 Đầu tư dài hạn khác** (tiếp theo)

- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đang cho công ty này vay 1 tỷ đồng Việt Nam như trình bày trong thuyết minh số 8.
- (10) Đây là khoản ủy thác đầu tư qua Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn để mua lại 6% vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.019365 ngày 31 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 10 tháng 2 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP là 5.000 tỷ đồng Việt Nam.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ.
- (13) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó có 4.300 tỷ đồng đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến thời ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tầng Bạt Hồ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- (14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103012695 ngày 7 tháng 6 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 4 ngày 6 tháng 11 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ là 23,64 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty đang sở hữu 118.200 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương 5% vốn điều lệ công ty này.
- (15) Đây là khoản đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương. Theo thỏa thuận trong hợp đồng và giữa các cổ đông góp vốn khoản đầu tư này là bất vụ lợi do đó Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ cho phần giá trị vốn đã góp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**17.2 Đầu tư tài chính dài hạn** (tiếp theo)

**17.2.3 Đầu tư dài hạn khác** (tiếp theo)

(16) Đây là khoản cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc vay theo Hợp đồng cho vay số 1412/2009/HĐV-KBI, lãi suất 9%/ năm, sẽ đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2011. Hợp đồng được bảo đảm bằng 40 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Năng Lượng Sài Gòn Bình Định.

(17) Tiền gửi có kỳ hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt có kỳ hạn trên 1 năm và có lãi suất điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Lãi tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 10,49%/năm. Theo hợp đồng vay thấu chi với ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt khoản tiền gửi với số tiền là 91 tỷ đồng Việt Nam được thế chấp cho các khoản vay thấu chi tại ngân hàng này (Thuyết minh số 19).

**18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	49.486.259.168	61.686.259.164
Phí quản lý tài sản đảm bảo	-	610.909.091
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng	1.487.128.637	1.208.881.232
Chi phí trả trước khác	702.440.523	1.133.964.512
	<b>51.675.828.328</b>	<b>64.640.013.999</b>

**19. VAY NGẮN HẠN**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Vay ngắn hạn ngân hàng	120.273.876.481	86.545.000.000
Vay ngắn hạn khác	-	5.732.710.000
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	517.498.830.000	561.400.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25)	64.000.000.000	48.843.690.000
	<b>701.772.706.481</b>	<b>702.521.400.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY NGẮN HẠN** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp/ đảm bảo</i>
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>					
Ngân hàng TMCP Nam Việt Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng ký ngày 16 tháng 6 năm 2010	90.273.876.481	15 tháng 6 năm 2011	14%/năm	Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi 91 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng Nam Việt
	Hợp đồng số 001/10/HDTD/104-11 ký ngày 30 tháng 11 năm 2010	<u>30.000.000.000</u>	30 tháng 11 năm 2011	18,12%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của lô đất BT-24.1 tại Khu đô thị Phúc Ninh
		<b>120.273.876.481</b>			
<b>Vay ngắn hạn từ các bên liên quan</b>					
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Thỏa thuận số 02/2009/TTV-SHP-KBC	405.168.000.000	31 tháng 12 năm 2011	0%/năm	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Hợp đồng 12-2009/HĐVV, Phụ lục HĐ số 10/12-2009/HĐVV	60.000.000.000	28 tháng 2 năm 2011	0,12%/năm	Tin chấp
	Hợp đồng 13-2009/HĐVV, Phụ lục HĐ số 10/13-2009/HĐVV	30.000.000.000	28 tháng 2 năm 2011	0,12%/năm	Tin chấp
	Hợp đồng 06-2010/HĐVV	<u>22.330.830.000</u>	28 tháng 2 năm 2011	0,01%/tháng	Tin chấp
		<b>517.498.830.000</b>			

Công ty sử dụng các khoản vay trên cho mục đích phục vụ cho các dự án phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, các dự án đầu tư khác và để bổ sung nhu cầu vốn lưu động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (trình bày lại)</i>
Phải trả thương mại	36.758.360.108	89.405.548.426
Phải trả các bên liên quan	654.464.741	495.000.000
	<b><u>37.412.824.849</u></b>	<b><u>89.900.548.426</u></b>

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (trình bày lại)</i>
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	32.882.565.272	197.692.717.261
Đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu Phúc Ninh	439.229.522.200	366.497.522.200
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 33)	60.000.000.000	60.000.000.000
Các khoản khác	-	1.605.397.504
	<b><u>532.112.087.472</u></b>	<b><u>625.795.636.965</u></b>

**22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (trình bày lại)</i>
Thuế giá trị gia tăng	157.066.733.920	99.430.926.106
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 32.2)	231.717.817.561	253.815.823.117
Thuế thu nhập cá nhân	122.962.201	31.874.266
Tiền sử dụng đất khu Phúc Ninh	-	19.440.000.197
Các loại thuế khác	4.196.894.898	1.615.030.726
	<b><u>393.104.408.580</u></b>	<b><u>374.333.654.412</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	389.837.315.185	368.864.759.124
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	73.906.221.360	94.739.457.804
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	238.547.400.129	172.349.190.772
<i>Khu đô thị Phúc Ninh</i>	77.383.693.696	101.776.110.548
Chi phí lãi vay phải trả	84.851.299.175	82.917.534.401
Các chi phải trả khác	3.443.503.229	2.846.391.934
	<b>478.132.117.589</b>	<b>454.628.685.459</b>

**24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGÁN HẠN KHÁC**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Doanh thu chưa thực hiện	1.168.727.503	523.880.645
Phải trả khác cho các bên liên quan	-	301.700.000
Phải trả khác	1.439.362.818	1.321.763.022
	<b>2.608.090.321</b>	<b>2.147.343.667</b>

**25. VAY DÀI HẠN**

Công ty thực hiện các khoản vay này nhằm mục đích tài trợ cho việc phát triển các khu công nghiệp, khu đô thị và các dự án đầu tư khác của Công ty. Số dư các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

		Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
Vay ngân hàng	25.1	241.491.732.749	141.860.000.000
Vay từ đối tượng khác		-	1.443.690.000
Trái phiếu	25.2	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000
		<b>2.941.491.732.749</b>	<b>2.843.303.690.000</b>
Trong đó			
Vay dài hạn		2.877.491.732.749	2.794.460.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)		64.000.000.000	48.843.690.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

25.1 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số dư cuối năm VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Hình thức thế chấp/đảm bảo</i>
Ngân hàng Công thương Bắc Ninh	04/HĐTD -KB100	35.000.000.000	15,5%	Ngày 3 tháng 12 năm 2011	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, san nền, hệ thống cơ sở hạ tầng tài sản gắn liền với diện tích 992.434,5m <sup>2</sup> đất tại KCN Quế Võ giai đoạn VI và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê lại đất. Trị giá tạm tính là 187,156 tỷ đồng
	01/2009/ Vietinbank-Kinhbaccity	131.700.105.266	15,5% đến 16,5%	Ngày 27 tháng 8 năm 2013	Toàn bộ nhà xưởng để bán và cho thuê tại khu công nghiệp Quế Võ (giai đoạn mở rộng). Giá trị tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng này là 237,510 tỷ đồng
Ngân hàng Công thương Quế Võ	01/2010/HĐTD-KBC	74.791.627.483	18%	Ngày 10 tháng 12 năm 2015	Tài sản hình thành trong tương lai tại KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh giai đoạn 1, các tài sản khác gắn liền với đất và Quyền tài sản phát sinh từ các HĐ kinh tế liên quan đến vốn vay. Nhà xưởng và Quyền tài sản phát sinh từ các HĐ kinh tế liên quan đến vốn vay
		<b>241.491.732.749</b>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

25.2 Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 như sau:

<i>Trái phiếu</i>	<i>Loại trái phiếu</i>	<i>Số lượng trái phiếu</i>	<i>Mệnh giá VNĐ</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Thời hạn trái phiếu</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Công thương Việt Nam	7.000.000	100.000	11,50%/năm	5 năm	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào KCN Quê Võ mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 002	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	12,50%/năm	5 năm	Thẻ chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 003	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	2.000.000	100.000	12,50%/năm	5 năm	Thẻ chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	4.000.000	100.000	12%/năm	5 năm	Thẻ chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 005 (*)	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5.000.000	100.000	Lãi suất 16,9% và điều chỉnh theo năm	5 năm	Đảm bảo bằng 10.000.000 cổ phiếu SGT của Ông Đặng Thành Tâm
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	12%/năm	5 năm	Thẻ chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	11,5%/năm	5 năm	Thẻ chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
		<u>27.000.000</u>				

(\*) Theo thỏa thuận số 2812/KBC-SBG/2009 giữa Công ty và công ty Cổ phần khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang ngày 28 tháng 12 năm 2009, Công ty sẽ phát hành trái phiếu KBCbond005 và chuyển số tiền thu được từ phát hành trái phiếu cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang để sử dụng cho dự án khu đô thị Quang Châu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước (trình bày lại)</b>							
Số dư đầu năm theo báo cáo trước đây	1.340.830.000.000	1.388.494.600.000	(280.003.380.000)	-	2.223.693.823	273.072.889.517	2.724.617.803.340
Ảnh hưởng của trình bày lại	-	(776.840.000)	-	-	-	41.453.229.357	40.676.389.357
Số dư đầu năm sau khi trình bày lại	1.340.830.000.000	1.387.717.760.000	(280.003.380.000)	-	2.223.693.823	314.526.118.874	2.765.294.192.697
- Tăng cổ phiếu quỹ	-	-	(84.460.040.000)	-	-	-	(84.460.040.000)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	260.165.320.000	-	-	-	-	(260.165.320.000)	-
- Phát hành cổ phiếu thưởng	390.247.980.000	(390.247.980.000)	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm (trình bày lại)	-	-	-	-	-	389.105.916.149	389.105.916.149
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	(270.668.767)	-	-	(270.668.767)
- Giảm khác	-	(50.000.000)	-	-	-	-	(50.000.000)
Số dư cuối năm sau khi trình bày lại	1.991.243.300.000	997.419.780.000	(364.463.420.000)	(270.668.767)	2.223.693.823	443.466.715.023	3.069.619.400.079
<b>Năm nay</b>							
Số dư đầu năm sau khi trình bày lại	1.991.243.300.000	997.419.780.000	(364.463.420.000)	(270.668.767)	2.223.693.823	443.466.715.023	3.069.619.400.079
- Tăng cổ phiếu quỹ	-	-	(3.230.000)	-	-	-	(3.230.000)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	579.521.020.000	-	-	-	-	(579.521.020.000)	-
- Phát hành cổ phiếu thưởng (*)	386.347.350.000	(386.347.350.000)	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	506.424.962.052	506.424.962.052
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	270.668.767	-	-	270.668.767
Số dư cuối năm	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	-	2.223.693.823	370.370.657.075	3.576.311.800.898

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 168/2010/KBC/NQ- ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành 96.586.838 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, trong đó phát hành 38.634.735 cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn và trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu là 57.952.103 cổ phiếu. Trong năm, Công ty đã phát hành số lượng cổ phiếu 96.586.837.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**26.2 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	295.711.167	199.124.330
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	289.760.188	193.173.674
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	289.760.188	193.173.674
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	5.950.979	5.950.656
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	5.950.979	5.950.656
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	289.760.188	193.173.674
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	289.760.188	193.173.674
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu.

**26.3 Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 168/2010/KBC/NQ- ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành 96.586.838 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, trong đó phát hành 38.634.735 cổ phiếu thưởng và trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu là 57.952.103 cổ phiếu. Trong năm, Công ty đã phát hành số lượng cổ phiếu 96.586.837.

**27. DOANH THU**

**27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (trình bày lại)</i>
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>561.909.828.315</b>	<b>491.492.684.420</b>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)	443.510.021.043	219.955.735.709
Doanh thu bán nhà xưởng (*)	107.346.700.824	265.500.000.000
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	3.812.904.537	321.397.083
Doanh thu khác	7.240.201.911	5.715.551.628
<b>Trừ:</b>		
Hàng bán trả lại	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>561.909.828.315</b>	<b>491.492.684.420</b>

(\*) Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và doanh thu bán nhà xưởng bao gồm:

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước (trình bày lại)</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	341.024.812.025	315.156.713.788
Doanh thu từ các khách hàng khác	209.831.909.842	170.299.021.921
	<b>550.856.721.867</b>	<b>485.455.735.709</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. DOANH THU (tiếp theo)**

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lãi tiền gửi	1.069.155.061	2.760.004.549
Lãi từ các khoản phải thu dài hạn (lãi cho vay)	137.367.863.013	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	3.478.090.638	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	1.426.184.821	6.903.560.426
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	2.207.853.862	237.536.044
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	600.601.364.500	205.376.679.474
<i>Cổ tức nhận bằng tiền</i>	11.395.000.000	10.147.100.000
<i>Cổ tức nhận bằng cổ phiếu</i>	-	19.265.660.000
<i>Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư ngắn hạn</i>	-	20.849.266.298
<i>Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (*)</i>	589.083.348.000	154.503.095.850
<i>Thu nhập khác từ chứng khoán</i>	123.016.500	611.557.326
Doanh thu khác	17.099.531	-
	<b>746.167.611.426</b>	<b>215.277.780.493</b>

(\*) Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính trong năm 2010 bao gồm khoản lãi với giá trị 589.083.348.000 đồng Việt Nam từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ cho Công ty Cổ phần Kum Ba. Trong năm 2010, Công ty đã nhận chuyển nhượng 80% cổ phần từ các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ với tổng chi phí là 285.616.000.000 đồng Việt Nam. Sau đó, Công ty đã chuyển nhượng 75% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ và qua đó, chuyển nhượng quyền khai thác dự án này cho Công ty Cổ phần Kum Ba. Cũng trong năm 2010, Công ty Cổ phần Kum Ba đã thanh toán 278.000.000.000 đồng Việt Nam cho Công ty.

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ ĐÃ CUNG CẤP**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	153.319.419.333	96.909.110.621
Giá vốn nhà xưởng đã bán	24.495.850.497	90.974.192.118
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	864.433.283	1.210.362.333
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	4.516.598.410	2.353.033.287
	<b>183.196.301.523</b>	<b>191.446.698.359</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	189.509.430.700	2.139.487.929
Chi phí lãi vay	208.677.417.706	36.285.196.453
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.200.692.507	169.464.707
Chi phí khác	-	1.007.568.263
	<b>403.387.540.913</b>	<b>39.601.717.352</b>

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
<b>Thu nhập khác</b>	<b>14.492.398.461</b>	<b>1.266.874.278</b>
Thu phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	14.000.000.000	-
Thu nhập khác	492.398.461	1.266.874.278
<b>Chi phí khác</b>	<b>14.496.940.401</b>	<b>215.439.373</b>
Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	14.000.000.000	-
Chi phí khác	496.940.401	215.439.373
	<b>(4.541.940)</b>	<b>1.051.434.905</b>

**31. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	298.768.019.774	125.237.473.232
Chi phí nhân công	23.292.156.867	14.967.983.700
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.200.486.623	4.803.201.467
Trích lập dự phòng	189.509.430.700	2.139.487.929
Chi phí dịch vụ mua ngoài	238.048.674.524	44.974.650.774
Chi phí hỗ trợ	10.922.011.182	4.583.750.000
Chi phí khác	4.715.635.150	7.350.251.585
	<b>771.456.414.820</b>	<b>204.056.798.687</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2010 là 10%.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 25% kể từ khi đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong hai năm từ 2007 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong ba năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2010 là 15%.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**32.1 Thuế TNDN hiện hành**

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	145.763.239.178	48.449.959.855
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
	<b>145.763.239.178</b>	<b>48.449.959.855</b>

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

**32.2 Chi phí thuế TNDN trong năm**

Bảng đối chiếu lợi nhuận kế toán của Công ty với lợi nhuận chịu thuế được trình bày dưới đây:

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>652.188.201.230</b>	<b>437.555.876.004</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>		
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không có chứng từ hợp lý, hợp lệ	22.671.204.462	5.406.200.000
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Cổ tức nhận được	(11.518.000.000)	(37.248.852.100)
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>663.341.405.692</b>	<b>405.713.223.904</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>151.456.343.580</b>	<b>48.449.959.855</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm (trình bày lại)	253.815.823.117	284.365.863.262
Thuế TNDN trích lập thừa năm trước	(5.693.104.402)	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(167.861.244.734)	(79.000.000.000)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>231.717.817.561</b>	<b>253.815.823.117</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong năm với Công ty và các công ty con:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Chung nhà đầu tư
8	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Chung nhà đầu tư
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
10	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Cổ đông
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đông

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty và các công ty con với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VND</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Đầu tư tài chính dài hạn	217.000.000.000
	Lãi cho vay dài hạn	50.099.424.657
	Cho vay ngắn hạn	6.000.000.000
	Cho vay dài hạn	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Góp vốn	126.450.000.000
	Thanh toán gốc và lãi trái phiếu trong năm	111.715.643.832
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Cho vay ngắn hạn	22.000.000.000
	Thanh toán tiền vay	22.000.000.000
	Phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	14.000.000.000
	Góp vốn	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Trả vay gốc	84.432.000.000
	Cho vay ngắn hạn	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Cho vay ngắn hạn	22.330.830.000
	Góp vốn	22.330.830.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	Góp vốn	10.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VNĐ</i>
<b>Phải thu ngắn hạn (Thuyết minh số 6)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Bán đất khu đô thị và thuế giá trị gia tăng	104.130.000.000
	Thuê văn phòng 34 Phan Đình Phùng	805.779.000
		<b>104.935.779.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>		
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Chuyển nhượng khoản đầu tư	254.417.659.750
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Cho vay không lãi	21.256.020.000
	Lãi trái phiếu	3.631.182.953
	Chi phí trả hộ	347.918.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cho vay không lãi	6.000.000.000
Đối tượng khác	Khác	944.686.000
		<b>286.597.466.703</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền VNĐ</i>
<b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 12)</b>		
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Tiền trái phiếu KBC bond005	258.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Lãi cho vay	51.169.808.219
	Cho vay không lãi	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi cho vay	50.099.424.657
		<b>367.269.232.876</b>
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 21)</b>		
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Trả trước tiền chuyển nhượng đất khu Phúc Ninh	60.000.000.000
		<b>60.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, các khoản phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 20)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Phải trả khác	495.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Phải trả khác	159.464.741
		<b>654.464.741</b>

Chi tiết khoản đi vay, cho vay và lãi phải thu từ các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Số dư VNĐ'000</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Thời hạn trả nợ vay</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>	<i>Lãi cho vay phải thu VNĐ</i>
<b>Đầu tư dài hạn (Thuyết minh số 17.2.3)</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	500.000.000	9%	31 tháng 12 năm 2013	50 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	45.123.287.671
	217.000.000	9%	30 tháng 9 năm 2012	Tin chấp	4.976.136.986
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	567.000.000	9%	31 tháng 12 năm 2013	56,7 triệu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	51.169.808.219
	<b>1.284.000.000</b>				<b>101.269.232.876</b>
<b>Đi vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	112.330.830	0,12%	28 tháng 2 năm 2011	Tin chấp	90.339.099
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	405.168.000	0%	31 tháng 12 năm 2011	Tin chấp	-
	<b>517.498.830</b>				<b>90.339.099</b>

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	1.003.535.000	643.180.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	2.013.558.400	-
	<b>3.017.093.400</b>	<b>643.180.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. ẢNH HƯỞNG CỦA THÔNG TƯ 201 ĐẾN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Như đã trình bày ở Thuyết minh 3.15, trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 Công ty đã tiếp tục áp dụng hướng dẫn về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ theo CMKTVN10, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong Thông tư 201. Ảnh hưởng như sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>		
	<i>CMKTVN 10</i>	<i>Thông tư 201</i>	<i>Chênh lệch</i>
<b>Bảng cân đối kế toán riêng</b>			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	1.426.184.821	(1.426.184.821)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	8.160.280.540	6.734.095.719	1.426.184.821
<b>Báo cáo kết quả kinh doanh riêng</b>			
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.426.184.821	5.287.689.266	(3.861.504.445)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-	-
Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng	1.426.184.821	5.287.689.266	(3.861.504.445)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

**Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư**

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VND	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền VND	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền VND
		Số tiền VND	%		
1 Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	200.000.000.000	124.000.000.000	62,0%	119.000.000.000	5.000.000.000
2 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	200.000.000.000	80.000.000.000	40,0%	2.000.000.000	78.000.000.000
3 Công ty Cổ phần Sài Gòn - Bình Phước	100.000.000.000	20.000.000.000	20,0%	19.000.000.000	1.000.000.000
4 Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	100.000.000.000	20.000.000.000	20,0%	10.000.000.000	10.000.000.000
5 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	1.000.000.000.000	385.000.000.000	38,5%	3.500.000.000	381.500.000.000
6 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	200.000.000.000	38.000.000.000	19,0%	23.730.000.000	14.270.000.000
7 Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel	160.000.000.000	30.720.000.000	19,2%	30.700.200.000	19.800.000
8 Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	350.000.000.000	66.500.000.000	19,0%	2.500.000.000	64.000.000.000
9 Trường Đại học Hùng Vương	70.000.000.000	20.000.000.000	28,57%	8.000.000.000	12.000.000.000
10 Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	3.000.000.000.000	1.530.000.000.000	51,0%	-	1.530.000.000.000
11 Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	10.000.000.000.000	1.900.000.000.000	19,0%	483.000.000.000	1.417.000.000.000
12 Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	70.000.000.000	14.000.000.000	20,0%	10.000.000.000	4.000.000.000
		<b>4.228.220.000.000</b>		<b>711.430.200.000</b>	<b>3.516.789.800.000</b>

**Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản**

Theo Quyết định 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, thành phố Hà Nội lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội diện tích khoảng 40.484m<sup>2</sup> với tổng số vốn ước tính 250.000.000 đô la Mỹ. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm xây dựng một Cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quê Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quê Võ mở rộng và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là 185 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có các hợp đồng cho thuê nhà xưởng và văn phòng có thời hạn từ 1 đến 3 năm, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	8.031.370.088	1.105.588.904
Trên 1 - 5 năm	9.254.957.613	782.308.104
Trên 5 năm	-	-
	<b>17.286.327.701</b>	<b>1.887.897.008</b>

**36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.



Trần Ngọc Diệp  
 Kế toán trưởng



Đặng Thành Tâm  
 Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2011