

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I NĂM 2013**

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 46

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 3 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1,662,241,285,165</b>	<b>1,758,645,483,465</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>4,040,157,593</b>	<b>55,232,075,260</b>
111	1. Tiền		4,040,157,593	55,232,075,260
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1,873,073,400</b>	<b>1,333,855,300</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		(5,617,387,969)	(6,156,606,069)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1,019,155,026,625</b>	<b>1,043,784,645,722</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	473,855,019,724	485,351,873,096
132	2. Trả trước cho người bán	7	453,645,215,634	476,498,902,129
135	3. Các khoản phải thu khác	8	98,853,911,867	94,621,497,653
139	4. Dự phòng các khoản phải thu	6	(7,199,120,600)	(12,687,627,156)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>590,547,598,828</b>	<b>611,824,257,513</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	590,547,598,828	611,824,257,513
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>46,625,428,719</b>	<b>46,470,649,670</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		26,888,702	178,269,612
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8,431,030	6,582,749
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	6,631,177,558	6,632,070,090
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	39,958,931,429	39,653,727,219



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Cho ngày 31 tháng 3 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>6,810,024,332,938</b>	<b>6,825,670,479,897</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>2,272,967,243,587</b>	<b>2,285,868,843,587</b>
218	1. Phải thu dài hạn khác	12	2,272,967,243,587	2,285,868,843,587
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>329,631,026,457</b>	<b>332,376,445,667</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	86,228,840,144	88,971,949,479
222	Nguyên giá		126,478,658,757	126,478,658,757
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(40,249,818,613)	(37,506,709,278)
227	2. Tài sản cố định vô hình		7,699,583	10,009,458
228	Nguyên giá		53,056,660	53,056,660
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(45,357,077)	(43,047,202)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	243,394,486,730	243,394,486,730
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>67,808,689,786</b>	<b>29,971,700,332</b>
241	1. Nguyên giá		75,247,066,385	35,870,580,622
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(7,438,376,599)	(5,898,880,290)
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>4,114,785,007,832</b>	<b>4,148,168,546,132</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	2,749,166,314,000	2,749,166,314,000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	16.2	727,823,491,074	727,823,491,074
258	3. Đầu tư dài hạn khác	16.3	1,065,184,700,000	1,065,184,700,000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	16.2, 16.3	(427,389,497,242)	(394,005,958,942)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>24,832,365,276</b>	<b>29,284,944,179</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	24,812,634,012	29,265,212,915
268	2. Tài sản dài hạn khác		19,731,264	19,731,264
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8,472,265,618,103</b>	<b>8,584,315,963,362</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
Cho ngày 31 tháng 3 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5,251,861,463,240</b>	<b>5,283,117,043,708</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2,302,333,446,842</b>	<b>2,299,749,055,270</b>
311	1. Vay ngắn hạn	18	572,280,420,729	516,785,830,595
312	2. Phải trả người bán	19	35,116,910,939	40,849,770,655
313	3. Người mua trả tiền trước	20	268,793,733,608	275,299,017,576
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	47,518,774,570	53,218,655,944
315	5. Phải trả người lao động		89,235,848	160,751,000
316	6. Chi phí phải trả	22	654,629,778,020	676,115,611,421
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	719,581,213,795	732,996,038,746
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4,323,379,333	4,323,379,333
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2,949,528,016,398</b>	<b>2,983,367,988,438</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	8,508,477,902	3,785,617,770
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	2,898,885,030,246	2,939,766,144,135
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	39,118,754,514	39,170,769,577
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		3,015,753,736	645,456,956
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3,220,404,154,863</b>	<b>3,301,198,919,654</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26</b>	<b>3,220,404,154,863</b>	<b>3,301,198,919,654</b>
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2,957,111,670,000	2,957,111,670,000
412	2. Thặng dư vốn		611,072,430,000	611,072,430,000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364,466,650,000)	(364,466,650,000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		2,223,693,823	2,223,693,823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		14,463,011,040	95,257,775,831
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8,472,265,618,103</b>	<b>8,584,315,963,362</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	2.657	2.151
- Yên Nhật Bản (JPY)	12.886	874.644



Vũ Thanh Dịu  
Người lập

Phạm Phúc Hiểu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 5 năm 2013

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

B01-DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Cho ngày 31 tháng 3 năm 2013

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2013	Quý I năm 2012 (trình bày lại)	Lũy kế đến 31 tháng 3 năm 2013	Lũy kế đến 31 tháng 3 năm 2012 (trình bày lại)
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	9,008,593,652	144,397,120,832	9,008,593,652	144,397,120,832
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	4,989,551,415		4,989,551,415	0
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	4,019,042,237	144,397,120,832	4,019,042,237	144,397,120,832
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	920,948,466	25,458,873,718	920,948,466	25,458,873,718
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3,098,093,771	118,938,247,114	3,098,093,771	118,938,247,114
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	4,225,465,075	10,880,748,708	4,225,465,075	10,880,748,708
22	7. Chi phí tài chính	29	89,373,864,784	106,981,844,453	89,373,864,784	106,981,844,453
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		56,502,348,500	61,762,225,238	56,502,348,500	61,762,225,238
24	8. Chi phí bán hàng		2,435,225,973	770,421,276	2,435,225,973	770,421,276
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		3,809,927,333	12,388,904,659	3,809,927,333	12,388,904,659
30	10. Lãi/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		(88,295,459,244)	9,677,825,434	(88,295,459,244)	9,677,825,434



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

B01-DN

## BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Cho ngày 31 tháng 3 năm 2013

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2013	Quý I năm 2012 (trình bày lại)	Lũy kế đến 31 tháng 3 năm 2013	Lũy kế đến 31 tháng 3 năm 2012 (trình bày lại)
31	11. Thu nhập khác	30	7,508,383,479	1,952,270,509	7,508,383,479	1,952,270,509
32	12. Chi phí khác	30	7,689,026	1,001	7,689,026	1,001
40	13. Lợi nhuận khác	30	7,500,694,453	1,952,269,508	7,500,694,453	1,952,269,508
50	14. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(80,794,764,791)	11,630,094,942	(80,794,764,791)	11,630,094,942
51	15. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hiện hành	31.1	0	0	0	0
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		0	0	0	0
60	17. Lỗ sau thuế TNDN		(80,794,764,791)	11,630,094,942	(80,794,764,791)	11,630,094,942

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



Vũ Thanh Diệu  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 5 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2013	Quý I năm 2012
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lỗ trước thuế</b>		<b>(80.794.764.790)</b>	<b>11.630.094.943</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		4.284.915.520	3.173.149.765
03	Các khoản dự phòng		27.355.813.643	45.118.690.700
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	(850.690.638)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		(4.223.852.753)	(9.956.622.954)
06	Chi phí lãi vay	31	56.502.348.500	61.762.225.238
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>3.124.460.119</b>	<b>110.876.847.054</b>
09	Giảm các khoản phải thu		47.181.400.544	11.995.476.852
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		(18.099.827.079)	1.715.552.551
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(75.400.348.354)	135.788.409.845
12	Giảm chi phí trả trước		4.621.060.540	4.736.092.426
13	Tiền lãi vay đã trả		(31.641.901.927)	(17.987.936.618)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	34.2	(51.122.531)	(15.000.000.000)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		4.705.759.405	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(305.204.210)	(3.650.534.395)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>(65.865.723.491)</b>	<b>(228.113.907.715)</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		-	(3.633.747.363)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(200.000.000)
	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		-	-
28	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
29	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		60.329.581	478.227.583
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>60.329.581</b>	<b>(3.355.519.780)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I năm 2013	Quý I năm 2012
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		25.000.000.000	
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(10.386.523.755)	(217.643.888.888)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		<b>14.613.476.425</b>	<b>(217.643.888.888)</b>
50	Tăng/(giảm) tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		(51.191.917.665)	7.114.499.047
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		55.232.075.260	1.274.128.918
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(73435.116)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	4.040.157.593	8.315.192.849

*Vũ Thanh Dịu*

*Phạm Phúc Hiếu*



Vũ Thanh Dịu  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 5 năm 2013

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

## **1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

### **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 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 13 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 25 tháng 10 năm 2011.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp ("KCN"), 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 và chi nhánh tại 20 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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 3 năm 2013 là: 202 (ngày 31 tháng 3 năm 2013: 203).

### **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 Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012
Ông Chung Trí Phong	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012
Bà Đặng Thị Hoàng Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012

### **BAN KIỂM SOÁT**

Thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Chung Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012
Ông Bùi Ngọc Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012
Bà Lê Thị Thu Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012

### **BAN GIÁM ĐỐC**

Thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký các báo cáo tài chính theo thư ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

**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 4 ngày 4 tháng 1 năm 2013, vốn điều lệ 220 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 59,5% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 3 năm 2013.

▶ *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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 3 năm 2013.

▶ *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 6 ngày 6 tháng 4 năm 2011 với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 3 năm 2013.

▶ *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 3 năm 2013.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

Công ty có các công ty con sau (tiếp theo):

▶ *Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An*

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghiệp Sài Gòn - Long An là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5003000256 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 19 tháng 9 năm 2007 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư, xây dựng khu công nghiệp, dân cư đô thị, vui chơi giải trí, cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin; xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện; tư vấn đầu tư, khoa học kỹ thuật; dịch vụ chuyển giao công nghệ; dịch vụ giao nhận hàng hóa; đại lý mua bán - ký gửi hàng hóa; dịch vụ thương mại; sản xuất ván MDF và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại Ấp 4, xã Tân Đông, huyện Thạch Hóa, tỉnh Long An. Công ty nắm giữ 51% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 3 năm 2013.

▶ *Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát*

Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát là công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 022021000104 do Ban quản lý Khu kinh tế thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 22 tháng 3 năm 2012 và Chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 4 tháng 5 năm 2012 với mức vốn điều lệ là 1.500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; xây dựng các nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng khác; tư vấn xây dựng; sản xuất vật liệu xây dựng; mua bán, phân phối thiết bị điện; dịch vụ thương mại; đầu tư tài chính và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng. Công ty nắm giữ 100% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 3 năm 2013.

**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.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 3 năm 2013 và cho giai đoạn ba tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ 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);



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

- ▶ 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.

### **2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.4 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

### **2.5 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

## **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến chênh lệch tỷ giá hối đoái như sau.

Trong giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các Quý I năm 2012, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý cả khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VND theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm có các ảnh hưởng không đáng kể đến các báo cáo tài chính vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013.

### **3.2 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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

**3.3 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc (giá gốc là giá thành để đưa hàng tồn kho 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 hàng tồn kho và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành để đưa hàng tồn kho 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 v.v.) có thể xảy ra đối với hàng 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 năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

**3.4 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.

**3.5 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.

**3.6 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 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 riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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

**3.7 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 (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	8 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	4 – 8 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 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.

**3.8 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.

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.

**3.9 Các khoản đầu tư**

*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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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

#### 3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*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.

*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 cho các khoản đầu tư*

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.

#### 3.10 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.

#### 3.11 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 được phân bổ cho thời hạn thuê trả trước;
- ▶ Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ trong thời gian 5 năm; và
- ▶ Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian từ 1 năm đến 3 năm.

#### 3.12 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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

#### **3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ 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 tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội 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 niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

#### **3.14 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 giai đoạn ba tháng trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.

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 niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản 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.

#### **3.15 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.

#### **3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Hội đồng quản trị đề xuất và Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức được công bố từ phần lợi nhuận chưa phân phối dựa trên tỷ lệ góp vốn của các cổ đông.

#### **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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*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 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê**

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- ▶ Toàn bộ các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- ▶ Các chi phí bắt buộc, không thu hồi được khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các Quý I năm 2013 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.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

##### *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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn 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 hoàn 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 năm 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 năm.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**4. TIỀN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	983.136.286	418.737.546
Tiền gửi ngân hàng	3.057.021.307	54.813.337.714
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.040.157.593</b>	<b>55.232.075.260</b>

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số lượng (đồng Việt Nam)	Giá trị	Số lượng (đồng Việt Nam)	Giá trị
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết	283.799	7.490.461.369	283.799	7.490.461.369
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>7.490.461.369</b>		<b>7.490.461.369</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(5.617.387.969)		(6.156.606.069)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.873.073.400</b>		<b>1.333.855.300</b>

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu khách hàng (*)	369.725.019.724	381.221.873.06
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	104.130.000.000	104.130.000.00
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>473.855.019.724</b>	<b>485.351.873.096</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(7.199.120.600)	(12.687.627.156)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>466.655.899.124</b>	<b>472.664.245.940</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	340.621.041.796	364.862.420.363
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	48.592.220.403	47.698.170.889
Foster and Partners Limited	29.159.200.000	29.159.200.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	27.538.068.667	27.538.068.667
Trả trước cho người bán khác	7.734.684.768	7.241.042.210
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>453.645.215.634</b>	<b>476.498.902.129</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Cho vay không lãi (i)	51.500.000.000	51.500.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (ii)	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu lãi thanh toán chậm của công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn (iii)	21.048.922.968	16.885.399.526
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Ván Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	850.000.000	850.000.000
Phải thu khác	3.786.317.169	3.717.426.127
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>98.853.911.867</u></b>	<b><u>94.621.497.653</u></b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>		
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	202.346.060.485	234.304.428.626
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	161.628.255.326	154.747.755.326
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	119.076.457.546	115.840.796.989
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ Hiện hữu	71.331.604.217	71.236.055.318
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.049.833.976	23.049.833.976
Các dự án khác	13.115.387.278	12.645.387.278
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>590.547.598.828</u></b>	<b><u>611.824.257.513</u></b>

**10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	6.631.177.558	6.632.070.090
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.631.177.558</u></b>	<b><u>6.632.070.090</u></b>

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Tạm ứng cho nhân viên	5.917.803.025	5.612.598.815
Tạm ứng cho các bên liên quan	4.168.230.438	4.118.230.438
Tạm ứng cho các nhân viên khác	1.749.572.587	1.494.368.377
Đặt cọc	34.041.128.404	34.041.128.404
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>39.958.931.429</u></b>	<b><u>39.653.727.219</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Cho các bên liên quan vay không lãi	2.014.922.448.587	2.027.824.048.587
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan	258.000.000.000	258.000.000.000
<i>Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần</i>	-	-
<i>Lãi cho vay</i>	-	-
<i>Gốc trái phiếu KBCbond005 cho công ty con</i>	258.000.000.000	258.000.000.000
<i>vay lại</i>	-	-
Lãi cho vay	-	-
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	-
Phải thu khác	44.795.000	44.795.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.272.967.243.587</u></b>	<b><u>2.285.868.843.587</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	99.557.297.750	4.511.715.943	16.292.805.920	5.299.885.897	816.953.247	126.478.658.757
Mua mới trong năm	-	-	-	-	-	-
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	99.557.297.750	4.511.715.943	16.292.805.920	5.299.885.897	816.953.247	126.478.658.757
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Số dư đầu năm	22.509.601.825	1.670.969.566	9.028.645.245	3.740.283.713	557.208.929	37.506.709.278
Tăng trong năm	2.109.858.615	140.395.534	365.520.922	103.740.514	23.593.750	2.743.109.335
Số dư cuối năm	24.619.460.440	1.811.365.100	9.394.166.167	3.844.024.227	580.802.679	40.249.818.613
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	77.047.695.925	2.840.746.377	7.264.160.675	1.559.602.184	259.744.318	88.971.949.479
Số dư cuối năm	74.937.837.310	2.700.350.843	6.898.639.753	1.455.861.670	236.150.568	86.228.840.144

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội	119.161.983.744	119.161.983.744
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	106.555.116.818	106.555.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng	10.127.928.638	10.127.928.638
Khu công nghiệp Quế Võ Hiện hữu	3.645.977.273	3.645.977.273
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Dự án khác	786.976.364	786.976.364
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>243.394.486.730</u></b>	<b><u>243.394.486.730</u></b>

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số dư đầu năm		35.870.580.622
- Tăng trong năm		39.376.485.763
- Giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>75.247.066.385</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>		
Số dư đầu năm		5.898.880.290
- Tăng trong năm		1.539.496.309
- Giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>7.438.376.599</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số dư đầu năm		<u>29.971.700.332</u>
Số dư cuối năm		<u>67.808.689.786</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư vào công ty con	16.1	2.749.166.314.000	2.749.166.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	16.2	727.823.491.074	727.823.491.074
Đầu tư dài hạn khác	16.3	1.065.184.700.000	1.065.184.700.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	16.2, 16.3	(427.389.497.242)	(394.005.958.942)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>4.114.785.007.832</u></b>	<b><u>4.148.168.546.132</u></b>

**16.1 Đầu tư vào các công ty con**

	Tỷ lệ sở hữu		Giá trị (đồng Việt Nam)	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100%	100%	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52%	60,52%	662.066.314.000	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	90%	90%	468.000.000.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,50%	59,50%	119.000.000.000	119.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An	51%	51%	100.000.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	51%	51%	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>2.749.166.314.000</u></b>	<b><u>2.749.166.314.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**16.1 Đầu tư vào các công ty con** (tiếp theo)

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 như sau:

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ đăng ký hoặc trụ sở chính</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ</i>	<i>Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh</i>
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng	100%	Kinh doanh bất động sản thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Xây dựng các nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng khác; tư vấn xây dựng. Sản xuất vật liệu xây dựng; mua bán, phân phối thiết bị điện. Dịch vụ thương mại; đầu tư tài chính.
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc (*)	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố 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 Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Khu công nghiệp Trảng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố 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 Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Khu Công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	59,50%	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 CP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An	Áp 4, xã Tân Đông, huyện Thạch Hóa, tỉnh Long An	51%	Đầu tư, xây dựng khu: công nghiệp, dân cư đô thị, vui chơi giải trí, cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin; xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện. Tư vấn: đầu tư, khoa học kỹ thuật; dịch vụ chuyển giao công nghệ; Dịch vụ giao nhận hàng hóa, đại lý mua bán - ký gửi hàng hóa, dịch vụ thương mại. Sản xuất ván MDF
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	Khu công nghiệp Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh 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; 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

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

Thuyết minh	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Số cổ phiếu		Giá trị (đồng Việt Nam)		
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
<b>Các khoản đầu tư vào công ty liên kết</b>				<b>727.823.491.074</b>	<b>727.823.491.074</b>	
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	15.896.923	423.492.661.074	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	(ii)	19,00%	19.000.000	19.000.000	190.000.000.000	190.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	8.233.083	82.330.830.000	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(iv)	20%	2.000.000	2.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(v)	20%	1.000.000	1.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(vi)	40%	200.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết</b>					<b>(385.340.045.874)</b>	<b>(351.956.507.574)</b>
<b>Giá trị thuần các khoản đầu tư vào công ty liên kết</b>					<b>342.483.445.200</b>	<b>375.866.983.500</b>

(i) 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 chứng nhận đăng ký kinh doanh 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.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 28 tháng 4 năm 2012, Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đã thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

*(ii) Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào*

Công ty nắm giữ trực tiếp 19% tỷ lệ biểu quyết và nắm giữ gián tiếp thông qua công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang 12,79% tỷ lệ quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào. Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 6 năm 2010, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 10 năm 2012. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là sản xuất, truyền tải, phân phối bán buôn và bán lẻ điện; sản xuất và mua bán vật liệu, thiết bị xây dựng, máy móc thiết bị, vật liệu ngành điện; xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; đào tạo vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa thiết bị nhà máy điện và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại số 20 Mạc Đĩnh Chi, phường Trúc Bạch, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

*(iii) 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 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất ngày 2 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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, Tòa nhà Ree, số 364 đường Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

*(iv) 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 8 số 0305281820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 4 năm 2012. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 100 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 26 Mai Thị Lựu, phường ĐaKao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

*(v) 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 chứng nhận đăng ký kinh doanh 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, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

*(vi) 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 tỷ 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 chứng nhận đăng ký kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

**16.3 Đầu tư dài hạn khác**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Thuyết minh	Số cổ phần		Giá trị (VND)	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
				<b>1.065.184.700.000</b>
<b>Các khoản đầu tư</b>				
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định (1)	48.300.000	48.300.000	483.000.000.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn (2)	6.900.000	6.900.000	339.000.000.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 (3)	5.130.000	5.130.000	51.300.000.000	51.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (4)	3.900.000	3.900.000	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel (5)	3.070.020	3.070.020	30.700.200.000	30.700.200.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế (6)	2.373.200	2.373.200	23.732.000.000	23.732.000.000
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh (7)	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước (8)	190.000	190.000	19.000.000.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt (9)	150	150	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (10)	950.000	950.000	11.352.500.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ (11)	100.000	100.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (12)	100.000	100.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (13)	70.000	70.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ (14)	250.000	250.000	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận (15)	350.000	350.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh (16)	100.000	100.000	100.000.000	100.000.000
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn</b>			<b>(42.049.451.368)</b>	<b>(42.049.451.368)</b>
<b>Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn</b>			<b>1.023.135.248.632</b>	<b>1.023.135.248.632</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

- (1) 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 4.300 tỷ đồng đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2013, 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, Tăng Bạt Hổ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
  
- (2) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011, 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 3 năm 2013, 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.  
  
Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 21 tháng 4 năm 2011, các cổ đông của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn đã thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2013 Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.
  
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4000775212 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 15 tháng 11 năm 2010, tổng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 là 270 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp được 51,3 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ và đã lập dự phòng 23.648.373 đồng Việt Nam cho khoản đầu tư này.
  
- (4) 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 3 năm 2013, Công ty đã góp được 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ và đã lập dự phòng 20.373.787.537 đồng Việt Nam cho khoản đầu tư này.
  
- (5) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần truyền thông VTC- Saigontel là khoản góp vốn theo Bản thỏa thuận hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty viễn thông không dây VTC và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn, theo đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 19% so với vốn điều lệ. Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền) theo công văn của Công ty viễn thông không dây VTC ngày 10 tháng 3 năm 2008.
  
- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300512389 thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 2 năm 2012, tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế lên 350 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 8,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6,78 % vốn điều lệ. Công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.
  
- (7) Đây là khoản đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng và giữa các cổ đông góp vốn khoản đầu tư này là phi lợi nhuận 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 và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

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

- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006 điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180.000.000.000 đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ.
- (9) 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 3 năm 2013, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (10) 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 ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này và đã lập dự phòng 1.179.727.779 đồng Việt Nam cho khoản đầu tư này.
- (11) 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 3 năm 2013, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ và đã lập dự phòng 472.287.681 đồng Việt Nam cho khoản đầu tư này.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 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 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (13) 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 31 tháng 3 năm 2013, 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 3 năm 2013, Công ty đang cho công ty này vay 1 tỷ đồng Việt Nam không tính lãi.
- (14) 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 3 năm 2013, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ.
- (15) 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 3 năm 2013, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ.
- (16) Theo giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 3900918535 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14 tháng 09 năm 2010. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Tây Ninh là 200 tỷ đồng Việt Nam. Tính đến 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp được 100 triệu đồng Việt Nam, tương đương 0,05% vốn điều lệ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	21.011.566.209	28.328.102.937
Chi phí trả trước khác	3.801.067.803	937.109.978
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.812.634.012</u></b>	<b><u>29.265.212.915</u></b>

**18. VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Vay ngắn hạn	455.374.746.995	434.619.163.931
Trong đó:		
Ngân hàng là bên liên quan	-	28.994.298.754
Các bên liên quan khác	426.380.448.241	402.780.448.241
Vay ngắn hạn khác	1.844.416.936	2.844.416.936
Vay dài hạn đến hạn trả	144.055.555.552	82.166.666.664
Trong đó:		
Vay dài hạn đến hạn trả từ các bên liên quan	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả khác	144.055.555.552	82.166.666.664
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>572.280.420.729</u></b>	<b><u>516.785.830.595</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải trả thương mại	35.099.750.939	40.832.610.655
Phải trả các bên liên quan	17.160.000	17.160.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>35.116.910.939</u></b>	<b><u>40.849.770.655</u></b>

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu Phúc Ninh	267.786.924.200	267.786.924.200
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	-	7.504.833.479
Trả trước tiền thuê nhà xưởng, văn phòng	1.006.809.408	-
Các khoản khác	-	7.259.897
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>268.793.733.608</u></b>	<b><u>275.299.017.576</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Thuế giá trị gia tăng	46.198.500.602	52.205.333.208
Thuế thu nhập cá nhân	231.036.825	49.877.961
Các loại thuế khác	1.089.237.143	963.444.775
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>47.518.774.570</u></b>	<b><u>53.218.655.944</u></b>

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	243.872.222.806	257.229.627.860
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	59.782.182.868	60.272.265.903
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	167.137.841.653	173.088.074.596
<i>Khu đô thị Phúc Ninh</i>	16.952.198.285	23.869.287.361
Chi phí lãi vay phải trả	404.964.319.531	203.167.538.132
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	297.995.282	209.125.662.815
Các chi phí phải trả khác	5.495.240.401	6.592.782.614
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>654.629.778.020</u></b>	<b><u>676.115.611.421</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả khác cho các bên liên quan	208.294.100.233	221.597.593.34
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	473.858.753.644	474.448.753.64
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long- Chi nhánh Bắc Ninh	32.531.764.650	32.531.764.650
Phải trả khác	4.896.595.268	4.417.927.068
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>719.581.213.795</u></b>	<b><u>732.996.038.746</u></b>

**24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
Nhận ký quỹ dài hạn	7.554.884.940	2.832.024.808
Trợ cấp thôi việc phải trả	953.592.962	953.592.962
	<b><u>8.508.477.902</u></b>	<b><u>3.785.617.770</u></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 3 năm 2013 của Công ty như sau:

		Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vay ngân hàng	26.1	316.838.743.202	290.344.444.448
Trong đó:			
Vay ngân hàng		287.844.444.448	290.344.444.448
Vay dài hạn từ ngân hàng có liên quan		28.994.298.754	-
Vay dài hạn từ bên liên quan	26.2	26.101.842.596	31.588.366.351
Trái phiếu	26.3	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>3.042.940.585.798</u></b>	<b><u>3.021.932.810.799</u></b>
Trong đó:			
Vay dài hạn		2.898.885.030.246	2.939.766.144.135
Vay dài hạn đến hạn trả		144.055.555.552	82.166.666.664

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**25. VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

**25.1 Vay ngân hàng**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số dư VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	88.500.000.000	15%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	152.900.000.000	18%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	<u>46.444.444.448</u>	15%/năm
	<b><u>287.844.444.448</u></b>	
<i>Ngân hàng liên quan</i>	<i>Số dư VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt - Chi nhánh Hà Nội	<u>28.994.298.754</u>	15%/năm
	<b><u>28.994.298.754</u></b>	

**25.2 Vay dài hạn khác**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp/ đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Thỏa thuận vay vốn ngày 10 tháng 7 năm 2012 Số 30112012/KBC-VCN	4.000.000.000	10 tháng 7 năm 2014	0%/năm	Tin chấp
Ông Đặng Thành Tâm	VCN ngày 30 tháng 11 năm 2012	<u>22.101.842.596</u>	29 tháng 11 năm 2014	0%/năm	Tin chấp
		<b><u>26.101.842.596</u></b>			



# Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

## 25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

### 25.2 Trái phiếu

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	7.000.000	100.000	700.000.000.000	11,5%	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 Mờ rộng và 45 hecta Khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 002	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	2.000.000	100.000	200.000.000.000	12,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	4.000.000	100.000	400.000.000.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 005 (*)	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5.000.000	100.000	500.000.000.000	14,25% và điều chỉnh theo năm	5 năm	Đảm bảo bằng 12,63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	300.000.000.000	11,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.700.000.000.000</b>			

(\*) 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. Do không sử dụng hết, công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang đã chuyển trả cho Công ty một phần số tiền thu được từ phát hành trái phiếu này. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, số dư số tiền gốc trái phiếu đã chuyển cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang là 258.000.000.000 đồng.

**Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**

B09-DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**

vào ngày và cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: đồng Việt Nam
<b>Quý I năm 2012</b>						
Số dư đầu kỳ	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	318.250.853.070	3.524.191.996.893
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	11.630.094.942	11.630.094.942
Số dư cuối kỳ	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	329.880.948.012	3.535.822.091.835
<b>Quý I năm 2013</b>						
Số dư đầu kỳ	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	95.257.775.831	3.301.198.919.654
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(80.794.764.791)	(80.794.764.791)
Số dư cuối kỳ	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	14.463.011.040	3.220.404.154.863



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**26.2 Cổ phiếu phổ thông**

	Quý I năm 2013		Quý I năm 2012	
	Số lượng	VNĐ	Số lượng	VNĐ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	295.711.167	2.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	295.711.167	2.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Cổ phiếu phổ thông	295.711.167	2.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	5.950.979	59.509.790.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu phổ thông	5.950.979	59.509.790.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	289.760.188	2.897.601.880.000	289.760.188	2.897.601.880.000
Cổ phiếu phổ thông	289.760.188	2.897.601.880.000	289.760.188	2.897.601.880.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>295.711.167</b>	<b>2.957.111.670.000</b>	<b>295.711.167</b>	<b>2.957.111.670.000</b>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2012: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu)

**27. DOANH THU**

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Quý I năm 2013	Quý I năm 2012
<b>Doanh thu gộp</b>	<b>9.008.593.652</b>	<b>144.397.120.832</b>
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	-	136.172.067.336
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	4.428.614.382	2.715.526.909
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	4.579.979.270	5.509.526.587
<b>Trừ:</b>		
Hàng bán trả lại	4.989.551.415	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>4.019.042.237</b>	<b>144.397.120.832</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**27. DOANH THU** (tiếp theo)

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Quý I năm 2013</i>	<i>Quý I năm 2012</i>
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	4.163.523.172	9.870.433.751
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	1.612.322	-
Lãi tiền gửi	60.329.581	86.189.203
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		924.125754
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.225.465.075</u></b>	<b><u>10.880.748.708</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Quý I năm 2013</i>	<i>Quý I năm 2012</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	(2.887.921.506)	22.521.348.919
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	1.539.496.309	560.978.929
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	2.269.373.663	2.376.545.870
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>920.948.466</u></b>	<b><u>25.458.873.718</u></b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Quý I năm 2013</i>	<i>Quý I năm 2012</i>
Chi phí lãi vay	56.502.348.500	61.762.225.238
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	32.871.516.284	45.146.184.099
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		73.435.116
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>89.373.864.784</u></b>	<b><u>106.981.844.453</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Quý I năm 2013</i>	<i>Quý I năm 2012</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.508.383.479</b>	<b>1.952.270.509</b>
Phạt vi phạm hợp đồng	7.508.383.479	1.952.260.302
Khác		10.207
<b>Chi phí khác</b>	<b>7.689.026</b>	<b>1.001</b>
Chi phí khác	7.689.026	1.001
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.500.694.453</u></b>	<b><u>1.952.269.508</u></b>

**31. 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 giai đoạn ba tháng đầu năm 2013 là 5%.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, 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 ba năm từ 2005 đến 2007 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2008 đến 2014. Thuế suất cho giai đoạn ba tháng đầu năm 2013 là 5%.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.1 Thuế TNDN hiện hành**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Quý I năm 2013</i>	<i>Quý I năm 2012</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Chi phí thuế trích thừa Quý I năm 2012	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</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.

**31.2 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:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Quý I năm 2013</i>	<i>Quý I năm 2012</i>
<b>(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(80.794.764.791)</b>	<b>11.630.094.942</b>
<b>Lỗ/(lợi nhuận) chịu thuế</b>	<b>(80.794.764.791)</b>	<b>11.630.094.942</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(6.632.070.090)	54.609.354.027
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(51.122.531)	(15.000.000.000)
<b>Thuế TNDN (trả trước)/phải nộp cuối năm</b>	<b>(6.683.192.621)</b>	<b>39.609.354.027</b>

(\*) Theo biên bản thuế ngày 20 tháng 7 năm 2012 và theo Thông tư 130/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính, kể từ 1 tháng 1 năm 2009, Công ty được phân bổ thuế TNDN cho doanh thu cho thuê đất trả trước trong nhiều năm cho cả thời gian thuê khác biệt với phương pháp xác định tính thuế TNDN của Công ty hiện nay là tính một lần cho doanh thu tính thuế cho cả thời gian thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận**

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ và kỳ trước như sau:

	<u>Bảng cân đối kế toán riêng</u>		<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
			<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</u>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Quý I năm 2013</i>	<i>Quý I năm 2012</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	-	-	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	(39.118.754.514)	-	-	-
	<b>(39.118.754.514)</b>	<b>-</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng</b>			-	-
			-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 32. 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:

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
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 TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Chung nhà đầu tư
7	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Chung nhà đầu tư
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đồng
10	Công ty Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Chung nhà đầu tư
11	Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Việt	Chung nhà đầu tư
12	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
13	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
14	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
15	Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Công ty bán hàng cho các bên liên quan theo mức giá bán niêm yết thông thường. Công ty mua hàng từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2013 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn ba tháng kết thúc vào ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô Thị Trảng Cát	Công ty cho vay	1.100.000.000
	Công ty nhận tiền trả khoản cho vay	14.001.600.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty phải thu lãi trái phiếu phát sinh trong kỳ	17.568.493.151
	Công ty nhận thanh toán lãi trái phiếu trong kỳ	4.265.000.000
	Cán trừ công nợ phải thu lãi trái phiếu với khoản phải trả	13.303.493.151

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty nhận tiền vay	25.000.000.000
	Công ty trả gốc vay ngắn hạn	1.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi tiền Công ty vay phát sinh trong kỳ	33.699.249
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Việt	Công ty thanh toán qua ngân hàng	71.580.649.035
	Công ty thu tiền qua ngân hàng	52.369.996.437
	Lãi vay phát sinh	1.087.286.203
	Công ty thanh toán lãi vay	1.087.286.424
	Công ty nhận lãi tiền gửi	13.996.437
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty trả nợ vay	5.486.501.755
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	50.000.000

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2013, các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan như sau:  
*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Phải thu từ bán đất khu Phúc Ninh	104.130.000.000
		<b>104.130.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Khác	850.000.000
		<b>850.000.000</b>
<b>Tạm ứng</b>		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	4.168.230.438
		<b>4.168.230.438</b>
<b>Phải thu dài hạn khác</b>		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Cho vay	2.014.922.448.587
		<b>2.014.922.448.587</b>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Tiền trái phiếu KBC Bond 005	258.000.000.000
		<b>258.000.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**Vay ngắn hạn từ các bên liên quan**

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Vay ngắn hạn	28.994.298.754
		<b>28.994.298.754</b>
Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Vay ngắn hạn	312.716.299.789
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Vay ngắn hạn	1.333.318.452
		<b>426.380.448.241</b>

**Chi phí phải trả**

Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Việt	Lãi vay	84.566.705
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay	213.428.577
		<b>297.995.282</b>

**Vay dài hạn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng	Vay dài hạn	4.000.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Vay dài hạn	22.101.842.596
		<b>26.101.842.596</b>

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Quý I năm 2013	Quý I năm 2012
Lương và thưởng	546.630.000	553.874.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	781.050.000
	<b>546.630.000</b>	<b>1.334.924.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

### 33. 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 Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	10.000.000.000.000	1.900.000.000.000	19%	483.000.000.000	1.417.000.000.000
2 Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	3.000.000.000.000	1.530.000.000.000	51%	-	1.530.000.000.000
3 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	1.000.000.000.000	385.000.000.000	38,50%	3.500.000.000	381.500.000.000
4 Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	350.000.000.000	66.500.000.000	19%	2.500.000.000	64.000.000.000
5 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	350.000.000.000	29.750.000.000	8,50%	23.732.000.000	6.018.000.000
6 Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Bắc Giang	220.000.000.000	130.900.000.000	59,50%	119.000.000.000	11.900.000.000
7 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	200.000.000.000	80.000.000.000	40%	2.000.000.000	78.000.000.000
8 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An	200.000.000.000	102.000.000.000	51%	100.000.000	101.900.000.000
9 Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Tây Ninh	200.000.000.000	38.000.000.000	19%	100.000.000	37.900.000.000
10 Công ty Cổ phần Sài Gòn - Bình Phước	180.000.000.000	34.200.000.000	19%	19.000.000.000	15.200.000.000
11 Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	70.000.000.000	14.000.000.000	20%	10.000.000.000	4.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.310.350.000.000</b>		<b>662.932.000.000</b>	<b>3.647.418.000.000</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 3 năm 2013, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển Khu Công nghiệp Quế Võ hiện Hữu, Khu Công nghiệp Quế Võ Mở rộng và Khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là 61 tỷ đồng Việt Nam.

#### Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

**Cam kết cho thuê hoạt động (tiếp theo)**

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	19.668.798.278	6.865.291.327
Trên 1 - 5 năm	44.573.061.322	3.867.821.376
Trên 5 năm	2.578.547.584	2.578.547.584
	<b>64.241.859.600</b>	<b>13.311.660.287</b>

**34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM KẾ TOÁN**

Không có các sự kiện nào 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.

**35. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ I NĂM 2013**

Lợi nhuận sau thuế quý I năm 2013 đạt -80,79 tỷ đồng (lỗ tám mươi tỷ, bảy trăm chín mươi triệu đồng), bằng -695% so với quý I năm 2012 (quý I năm 2012 lãi 11,63 tỷ đồng). Nguyên nhân do kinh tế khó khăn ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, làm giảm lợi nhuận và tăng chi phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



Vũ Thanh Dịu  
Người lập



Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 5 năm 2013