

(Ban hành kèm theo Quyết định số 07/2013/QĐ-SGDHCM ngày 24/07/2013 của
TGD SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK TPHCM)

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Ngày 26 tháng 03 năm 2014

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TPHCM**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM**

Công ty: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Mã chứng khoán: KBC

Địa chỉ trụ sở chính: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

Điện thoại: 0241.3634034

Fax: 0241.3634035

Người thực hiện công bố thông tin: Đặng Thành Tâm

Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

Loại thông tin công bố 24 giờ.....72 giờ.....bất thường.....theo yêu cầu ...x...định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

- *CBTT Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 đã kiểm toán*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 26/03/2014 tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- *Báo cáo tài chính riêng và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 đã kiểm toán*

**Người đại diện theo pháp luật
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị**



ĐẶNG THÀNH TÂM

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2013



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 58



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của 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 các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là 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"), cho thuê nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng 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, Khu công nghiệp 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, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	
Ông Huỳnh Phát	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 6 năm 2013
Bà Đặng Thị Hoàng Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 7 năm 2013
Ông Chung Trí Phong	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 6 năm 2013

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
Ông Bùi Ngọc Quân	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Hằng	Thành viên

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	
Ông Ngô Tuấn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 3 năm 2013

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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 báo cáo tài chính theo thư ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Thay mặt Ban Giám đốc

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

Số tham chiếu: 60774739/16389593

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên


Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Vấn đề khác

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 25 tháng 3 năm 2014 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam


Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1



Nguyễn Quang Trung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1938-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.238.785.815.934	1.758.645.483.465
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	59.010.513.275	55.232.075.260
111	1. Tiền		20.857.625.775	55.232.075.260
112	2. Các khoản tương đương tiền		38.152.887.500	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.060.368.200	1.333.855.300
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		(5.430.093.169)	(6.156.606.069)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.066.987.299.067	1.043.784.645.722
131	1. Phải thu khách hàng	6.1	253.245.086.719	485.351.873.096
132	2. Trả trước cho người bán	7	441.814.026.844	476.498.902.129
135	3. Các khoản phải thu khác	8	388.924.906.737	94.621.497.653
139	4. Dự phòng các khoản phải thu	6.1, 8	(16.996.721.233)	(12.687.627.156)
140	IV. Hàng tồn kho		1.085.977.832.606	611.824.257.513
141	1. Hàng tồn kho	9	1.085.977.832.606	611.824.257.513
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		24.749.802.786	46.470.649.670
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	178.269.612
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		15.424.142	6.582.749
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	6.475.129.370	6.632.070.090
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	18.259.249.274	39.653.727.219

CHI
CỐ
NH
ST
VIỆ
SINH
TẾ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		6.753.795.292.647	6.825.670.479.897
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.208.812.270.563	2.285.868.843.587
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.2	281.833.824.327	-
218	2. Phải thu dài hạn khác	12	1.926.978.446.236	2.285.868.843.587
220	II. Tài sản cố định		330.482.804.407	332.376.445.667
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	92.049.748.988	88.971.949.479
222	Nguyên giá		140.847.783.462	126.478.658.757
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(48.798.034.474)	(37.506.709.278)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.039.958	10.009.458
228	Nguyên giá		34.648.125	53.056.660
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.608.167)	(43.047.202)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	238.432.015.461	243.394.486.730
240	III. Bất động sản đầu tư	15	104.606.992.537	29.971.700.332
241	1. Nguyên giá		116.549.931.191	35.870.580.622
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(11.942.938.654)	(5.898.880.290)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17	4.093.431.641.293	4.148.168.546.132
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	2.749.366.314.000	2.749.166.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	17.2	727.823.491.074	727.823.491.074
258	3. Đầu tư dài hạn khác	17.3	1.065.084.700.000	1.065.184.700.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	17.2, 17.3	(448.842.863.781)	(394.005.958.942)
260	V. Tài sản dài hạn khác		16.461.583.847	29.284.944.179
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	16.461.583.847	29.265.212.915
268	2. Tài sản dài hạn khác		-	19.731.264
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.992.581.108.581	8.584.315.963.362

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		5.752.944.287.876	5.283.117.043.708
310	I. Nợ ngắn hạn		5.590.206.382.818	2.299.749.055.270
311	1. Vay ngắn hạn	19	3.261.955.350.713	516.785.830.595
312	2. Phải trả người bán	20	365.215.647.970	40.849.770.655
313	3. Người mua trả tiền trước	21	298.954.107.459	275.299.017.576
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	70.361.233.967	53.218.655.944
315	5. Phải trả người lao động		-	160.751.000
316	6. Chi phí phải trả	23	706.215.650.443	676.115.611.421
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	883.181.012.933	732.996.038.746
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	II. Nợ dài hạn		162.737.905.058	2.983.367.988.438
333	1. Phải trả dài hạn khác	25	8.198.761.591	3.785.617.770
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	113.868.520.986	2.939.766.144.135
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	38.962.706.326	39.170.769.577
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		1.707.916.155	645.456.956
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.239.636.820.705	3.301.198.919.654
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	3.239.636.820.705	3.301.198.919.654
411	1. Vốn cổ phần		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		33.695.676.882	95.257.775.831
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.992.581.108.581	8.584.315.963.362

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	2.698	2.151
- Yên Nhật Bản (JPY)	-	874.644



Vũ Thanh Diệu
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng





Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	398.231.466.243	212.837.002.854
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	4.989.551.415	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	393.241.914.828	212.837.002.854
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	138.879.960.463	84.058.966.241
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		254.361.954.365	128.778.036.613
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	17.772.843.687	36.168.054.562
22	7. Chi phí tài chính	30	297.440.389.467	316.519.437.436
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		228.189.948.662	243.272.582.516
24	8. Chi phí bán hàng		8.920.660.564	9.333.367.331
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		34.776.588.784	64.916.831.238
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(69.002.840.763)	(225.823.544.830)
31	11. Thu nhập khác	31	11.271.323.183	2.493.390.045
32	12. Chi phí khác	31	3.830.581.369	1.733.576.994
40	13. Lợi nhuận khác	31	7.440.741.814	759.813.051
50	14. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(61.562.098.949)	(225.063.731.779)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	208.063.251	2.070.654.540
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	208.063.251	-
60	17. Lỗ sau thuế TNDN		(61.562.098.949)	(222.993.077.239)

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lỗ trước thuế		(61.562.098.949)	(225.063.731.779)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		23.137.303.171	13.377.852.687
03	Các khoản dự phòng		58.419.486.015	85.692.378.823
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	28.2	(347.673.118)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		(17.425.170.569)	(32.805.118.842)
06	Chi phí lãi vay	30	228.189.948.662	243.272.582.516
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		230.411.795.212	84.473.963.405
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(173.648.163.512)	148.758.938.612
10	Giảm hàng tồn kho		201.938.323.754	2.038.186.301.677
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		77.347.079.129	516.679.537.176
12	Giảm chi phí trả trước		11.014.707.312	11.494.952.685
13	Tiền lãi vay đã trả		(307.557.328.037)	(77.198.130.395)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	33.2	(51.122.531)	(20.000.000.000)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		17.048.661.389	35.975.456.290
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.833.293.573)	(51.400.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		39.670.659.143	2.738.319.619.450
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(20.699.974.348)	(33.778.940.829)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(200.000.000)	(2.027.824.048.587)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.500.000.000	91.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(200.000.000)	(100.000.000)
	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		-	(1.383.598.680.000)
28	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	300.000.000.000
29	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		276.415.865	543.852.551.001
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động đầu tư		(19.323.558.483)	(2.510.449.118.415)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		122.518.000.000	283.598.196.004
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(139.086.662.645)	(457.510.750.697)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(16.568.662.645)	(173.912.554.693)
50	Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		3.778.438.015	53.957.946.342
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		55.232.075.260	1.274.128.918
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	59.010.513.275	55.232.075.260



Vũ Thanh Diệu
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là, 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, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng 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, Khu công nghiệp 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, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là: 208 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 203).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có các công ty con sau:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính trong năm
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,5	59,5	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	90	90	Khu công nghiệp Trảng Duyệt, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52	60,52	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghiệp Sài Gòn - Long An	51	51	Áp 4, xã Tân Đông, huyện Thạch Hóa, tỉnh Long An	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	51	0	Khu công nghiệp Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng, vận hành và khai thác các công trình nguồn và lưới điện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con và các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.2. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập và công bố báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 vào ngày 25 tháng 3 năm 2014.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và cho năm tài chính 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 Công ty và các công ty con.

2.2 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tổng số dư nợ ngắn hạn (không bao gồm người mua trả tiền trước) của Công ty là 5.291 tỷ đồng Việt Nam đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao (không bao gồm hàng tồn kho và trả trước cho người bán) của Công ty với số tiền là 4.580 tỷ đồng Việt Nam. Ngoài ra, Công ty cũng có các khoản vay và nợ dài hạn với số tiền 114 tỷ đồng Việt Nam sẽ đáo hạn trong năm 2015.

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty đã xây dựng các kế hoạch tài chính để Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trả, trong đó bao gồm các biện pháp như đẩy mạnh các hoạt động kinh doanh đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Công ty và các công ty con, đàm phán tái cơ cấu nợ với các ngân hàng, thu hồi các khoản phải thu từ các khách hàng và thanh lý một số khoản đầu tư khác. Trên cơ sở các phương án này và trên cơ sở khả năng hoạt động liên tục của Công ty cần được đánh giá trên góc độ tổng thể hoạt động của Công ty và các công ty con, báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.5 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.

2.6 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 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của các bất động sản xây dựng để bán 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, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế, ... và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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 thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa, vật kiến trúc (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

3.8 *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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng 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 hạn của trái phiếu; và
- ▶ Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 vào ngày kết thúc niên độ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc 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. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKVN số 10") và 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") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch 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 kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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 dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

Doanh thu từ tiền cho thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

3.17 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 và chi phí chung 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.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ 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 Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại 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 và 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 và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với 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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận 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 niên độ 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 chính khi 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 hợp riêng 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.

Công ty 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 này 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; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Giám đốc của Công ty đã định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

3.20 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210 số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, chi phí trích trước, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không đưa ra hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	400.829.192	418.737.546
Tiền gửi ngân hàng	20.456.796.583	54.813.337.714
Các khoản tương đương tiền (*)	38.152.887.500	-
TỔNG CỘNG	<u>59.010.513.275</u>	<u>55.232.075.260</u>

(*) Khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Viettinbank) - chi nhánh Bắc Ninh. Khoản tiền gửi này có kỳ hạn 1 tháng và có lãi suất là 6%/năm.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số</i>
	<i>Số lượng (đồng Việt Nam)</i>		<i>Số lượng (đồng Việt Nam)</i>	
Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết	312.177	7.490.461.369	283.799	7.490.461.369
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn	<u>7.490.461.369</u>		<u>7.490.461.369</u>	
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	(5.430.093.169)		(6.156.606.069)	
TỔNG CỘNG	<u>2.060.368.200</u>		<u>1.333.855.300</u>	

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng (i)	64.688.089.088	381.221.873.096
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34) (ii)	188.556.997.631	104.130.000.000
TỔNG CỘNG	<u>253.245.086.719</u>	<u>485.351.873.096</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(6.401.721.233)	(12.687.627.156)
TỔNG CỘNG	<u>246.843.365.486</u>	<u>472.664.245.940</u>

(i) Phải thu khách hàng bao gồm các khoản phải thu có số dư lớn sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (Thuyết minh số 6.2)	36.000.000.000	-
Phạm Thị Lê (*)	-	91.125.000.000
Quách Thị Nga (*)	-	83.875.000.000
Sâm Thị Hương (*)	-	83.835.000.000
Phải thu từ các khách hàng khác	28.688.089.088	122.386.873.096
TỔNG CỘNG	<u>64.688.089.088</u>	<u>381.221.873.096</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(6.401.721.233)	(12.687.627.156)
TỔNG CỘNG	<u>58.286.367.855</u>	<u>368.534.245.940</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

6.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn (tiếp theo)

(*) Trong năm, Công ty đã ký hợp đồng mua lại các lô đất thuộc Khu đô thị mới Phúc Ninh đã bán trước đây cho các khách hàng cá nhân nêu trên. Số tiền còn phải trả các cá nhân này, sau khi trừ các khoản phải thu nêu trên, là 333 tỷ đồng Việt Nam (xem Thuyết minh số 20).

(ii) Bao gồm khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn, với số tiền là 84.426.997.631 đồng Việt Nam, được cam kết thanh toán thanh toán muộn nhất ngày 31 tháng 12 năm 2014 và có lãi suất là 13%/năm. Số lãi phải thu liên quan đến khoản phải thu này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 33.446.969.472 đồng Việt Nam (xem Thuyết minh số 8 và Thuyết minh số 34). Ngoài ra, số dư này còn bao gồm khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn với số tiền là 104.130.000.000 đồng Việt Nam.

6.2 Phải thu khách hàng dài hạn

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải thu dài hạn từ khách hàng (*)	281.833.824.327	-
TỔNG CỘNG	281.833.824.327	-

(*) Đây là khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc liên quan đến doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng trong năm 2013. Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc cam kết thanh toán 36.000.000.000 đồng Việt Nam trong năm 2014 (Thuyết minh số 6.1), khoản phải thu còn lại được cam kết thanh toán không muộn hơn ngày 31 tháng 12 năm 2016 và có lãi suất trả chậm là 13%/năm.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)	352.035.461.563	364.862.420.363
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long	50.550.600.626	47.698.170.889
- Chi nhánh Bắc Ninh (ii)	29.521.333.333	29.159.200.000
Foster and Partners Limited	-	27.538.068.667
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	9.706.631.322	7.241.042.210
Trả trước cho người bán khác	-	-
TỔNG CỘNG	441.814.026.844	476.498.902.129

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Công ty.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã tạm ứng cho Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh cho mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà xưởng của Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng và Khu đô thị Phúc Ninh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	292.296.969.472	17.735.399.526
Cho vay không lãi (Thuyết minh số 34) (i)	50.000.000.000	51.500.000.000
Công ty TNHH Scanviwood (ii)	21.190.000.000	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (iii)	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu khác	3.769.265.265	3.717.426.127
TỔNG CỘNG	388.924.906.737	94.621.497.653
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác (ii)	(10.595.000.000)	-
TỔNG CỘNG	378.329.906.737	94.621.497.653

(i) Chi tiết các khoản cho vay không lãi như sau:

	<i>Số dư cho vay VNĐ</i>	<i>Thời hạn trả nợ vay</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	50.000.000.000	31 tháng 12 năm 2014	Tin chấp
TỔNG CỘNG	50.000.000.000		

(ii) Đây là tiền chuyển cho Công ty TNHH Scanviwood để mua cổ phần trong công ty này. Trong năm, Công ty đã lập dự phòng cho khoản phải thu này với số tiền là 10.595.000.000 đồng Việt Nam.

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

9. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	725.657.230.954	115.840.796.989
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	179.692.012.270	154.747.755.326
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	73.524.927.883	71.236.055.318
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	70.091.111.154	234.304.428.626
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.897.163.067	23.049.833.976
Các dự án khác	13.115.387.278	12.645.387.278
TỔNG CỘNG	1.085.977.832.606	611.824.257.513

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí chung phân bổ khác phát sinh trong quá trình phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các dự án khác do Công ty thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 26.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (Thuyết minh số 33.2)	6.475.129.370	6.632.070.090
TỔNG CỘNG	6.475.129.370	6.632.070.090

11. TÀI SẢN NGÂN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	5.408.120.870	5.612.598.815
Tạm ứng cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	3.970.772.420	4.118.230.438
Tạm ứng cho các nhân viên khác	1.437.348.450	1.494.368.377
Đặt cọc (*)	12.851.128.404	34.041.128.404
TỔNG CỘNG	18.259.249.274	39.653.727.219

(*) Đây là khoản đặt cọc để thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp 1 Hà Nội.

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho các bên liên quan vay không lãi (Thuyết minh số 34)	1.926.678.446.236	2.027.824.048.587
Cho vay không lãi (i)	300.000.000	-
Gốc trái phiếu KBCbond005 cho công ty con Sài Gòn Bắc Giang vay	-	258.000.000.000
Phải thu khác	-	44.795.000
TỔNG CỘNG	1.926.978.446.236	2.285.868.843.587

(i) Chi tiết các khoản cho vay không lãi như sau:

	Số dư cho vay VNĐ	Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	300.000.000	31 tháng 12 năm 2015	Tin chấp
TỔNG CỘNG	300.000.000		

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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
Nguyên giá:						
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	-	26.436.365	1.100.000.000	108.054.545	-	1.234.490.910
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	14.166.085.763 (51.972.292)	-	(108.126.179)	(842.782.068)	(28.571.429)	14.166.085.763 (1.031.451.968)
Giảm khác (*)	113.671.411.221	4.538.152.308	17.284.679.741	4.565.158.374	788.381.818	140.847.783.462
Số dư cuối năm						
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	164.424.545	-	3.689.283.652	1.794.438.501	213.381.818	5.861.528.516
Giá trị hao mòn:						
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	9.519.435.264 (11.963.648)	735.524.229	1.579.776.149 (99.503.054)	305.222.135 (795.701.269)	87.106.819 (28.571.429)	12.227.064.596 (935.739.400)
Giảm khác (*)	32.017.073.441	2.406.493.795	10.508.918.340	3.249.804.579	615.744.319	48.798.034.474
Số dư cuối năm						
Giá trị còn lại:						
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	81.654.337.780	2.131.658.513	6.775.761.401	1.315.353.795	172.637.499	92.049.748.988

(*) Trong năm, Công ty đã phân loại lại một số tài sản không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo hướng dẫn tại Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 về việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định trong kỳ sang chi phí trả trước dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</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	4.910.178.569	10.127.928.638
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	3.901.256.073	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
TỔNG CỘNG	<u>238.432.015.461</u>	<u>243.394.486.730</u>

(*) Theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội. Dự án này sẽ được xây dựng trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m². Chi phí đã phát sinh bao gồm 5,5 triệu đô la Mỹ hỗ trợ cho UBND thành phố Hà Nội, chi phí tư vấn thiết kế trả cho nhà thầu nước ngoài và một số chi phí khác.

(**) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội đã chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế tại Khu ngoại giao đoàn Hà Nội.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)

Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	35.870.580.622
- Tăng trong năm	147.031.075.246
- Phân loại lại sang hàng tồn kho	<u>(86.351.724.677)</u>
Số dư cuối năm	<u>116.549.931.191</u>
Giá trị hao mòn:	
Số dư đầu năm	5.898.880.290
- Tăng trong năm	10.901.269.074
- Phân loại lại sang hàng tồn kho	<u>(4.857.210.710)</u>
Số dư cuối năm	<u>11.942.938.654</u>
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	<u>29.971.700.332</u>
Số dư cuối năm	<u>104.606.992.537</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty chưa xác định lại giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 96,9 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Công ty.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	17.1	2.749.366.314.000	2.749.166.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2	727.823.491.074	727.823.491.074
Đầu tư dài hạn khác	17.3	1.065.084.700.000	1.065.184.700.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	17.2, 17.3	(448.842.863.781)	(394.005.958.942)
TỔNG CỘNG		<u>4.093.431.641.293</u>	<u>4.148.168.546.132</u>

17.1 Đầu tư vào các công ty con

	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100%	150.000.000	1.500.000.000.000	100%	150.000.000	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52%	30.259.574	662.066.314.000	60,52%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	90%	1.800.000	468.000.000.000	90%	1.800.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,50%	1.190.000	119.000.000.000	59,50%	1.190.000	119.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An	51%	30.000	300.000.000	51%	10.000	100.000.000
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	51%	-	-	51%	-	-
TỔNG CỘNG			<u>2.749.366.314.000</u>			<u>2.749.166.314.000</u>

Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 132/2012/KBC/BB-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2012, Công ty quyết định sử dụng 11.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc làm tài sản thế chấp cho khoản bảo lãnh vay vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn và khoản nhận ủy thác đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn.

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp cam kết	Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012		
		Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)	
Các khoản đầu tư vào công ty liên kết			727.823.491.074		727.823.491.074	
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào	(ii)	19,00%	19.000.000	190.000.000.000	19.000.000	190.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.330.830.000	8.233.083	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(iv)	20%	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(v)	20%	1.000.000	10.000.000.000	1.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(vi)	40%	200.000	2.000.000.000	200.000	2.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết				(353.546.199.874)		(351.956.507.574)
Giá trị thuần				374.277.291.200		375.866.983.500

(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 với mức vốn điều lệ là 740.019.140.000 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, Việt Nam.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 28 tháng 4 năm 2012, các cổ đông của 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 12 năm 2013, việc hủy niêm yết này vẫn chưa hoàn thành.

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn ("SPT"), một công ty liên kết của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn, chưa phản ánh ảnh hưởng của khoản đầu tư của SPT vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát - Trung tâm điện thoại di động CDMA S – Telecom ("BCC") giữa SPT và Công ty SLD Telecom. Cơ sở cho cách thức xử lý kế toán này được dựa trên Công văn số 17128/BTC-CĐKT ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về việc SPT phải thực hiện được việc định giá phần vốn góp bằng tài sản vô hình vào BCC và trong thời gian chưa thực hiện được việc định giá, SPT chưa phải thực hiện hợp nhất báo cáo tài chính của SPT và BCC. Ngoài ra, SPT hiện cũng đang tiến hành các thủ tục cần thiết để giải quyết quyền lợi và nghĩa vụ của các bên tham gia vào BCC nêu trên và do đó, chưa tiến hành hợp nhất khoản đầu tư vào BCC trên báo cáo tài chính của đơn vị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 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 15,3% 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, với mức vốn điều lệ 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 công ty này 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, Việt Nam.

(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, với mức vốn điều lệ 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, 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 2013

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 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 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty này 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 4 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 35).

(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 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 20 tháng 1 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 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 lữ 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 78 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 35).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.3 Đầu tư dài hạn khác

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Số cổ phần	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phần	Giá trị (đồng Việt Nam)
Các khoản đầu tư		1.065.084.700.000		1.065.184.700.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định (1)	48.300.000	483.000.000.000	48.300.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn – Quy Nhơn (2)	6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 (3)	5.130.000	51.300.000.000	5.130.000	51.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng (4)	3.900.000	39.000.000.000	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC – Saigontel (5)	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn – Huế (6)	2.373.200	23.732.000.000	2.373.200	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	19.000.000.000	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt (9)	150	15.000.000.000	150	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (10)	950.000	11.352.500.000	950.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Cần Thơ (11)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội (12)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân (13)	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn – Tân Kỳ (14)	250.000	2.500.000.000	250.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn – Bình Thuận (15)	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Tây Ninh (16)	-	-	10.000	100.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(95.296.663.907)		(42.049.451.368)
Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn		969.788.036.093		1.023.135.248.632

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.3 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, với mức vốn điều lệ được đăng ký là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tầng Bạt Hồ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 1.417 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 35). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này là 30.719.722.296 đồng Việt Nam.
- (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 12 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 12 năm 2013, việc hủy niêm yết này vẫn chưa được hoàn thành.
- (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 12 năm 2013, Công ty đã góp được 51,3 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này là 102.097.277 đồng Việt Nam.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 11 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp hoàn thành việc góp 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này là 21.998.138.564 đồng Việt Nam.
- (5) Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng Việt Nam (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008. Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này (xem chi tiết tại Thuyết minh số 35).
- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000255 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, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế là 350 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 8,5% vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6,78% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 6,018 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 35). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này là 5.556.600.137 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 2013

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này là 20.000.000.000 đồng Việt Nam.
- (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, giấy phép 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 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 15,2 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 35). Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này là 1.079.371.428 đồng Việt Nam.
- (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 Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 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% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 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. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này là 5.840.734.207 đồng Việt Nam.
- (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% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này là 10.000.000.000 đồng Việt Nam.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký kinh doanh 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% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 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 kinh doanh 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 12 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.
- (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 12 năm 2013, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 64 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 35).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (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, trong đó Công ty cam kết góp 38,5% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ. Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 108/2009/HĐQT-QĐ ngày 01 tháng 12 năm 2009, Công ty quyết định thanh lý khoản đầu tư này. Do đó, Công ty không góp thêm vốn như cam kết ban đầu.
- (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 9 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh là 200 tỷ đồng Việt Nam. Trong năm 2013, Công ty đã góp được 300 triệu đồng Việt Nam, tương đương 0,05% vốn điều lệ. Công ty đã chuyển khoản đầu tư này thành khoản cho vay không lãi theo thỏa thuận ngày 31 tháng 12 năm 2013 như trình bày tại Thuyết minh số 12.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	16.123.367.016	28.328.102.937
Chi phí trả trước khác	338.216.831	937.109.978
TỔNG CỘNG	<u>16.461.583.847</u>	<u>29.265.212.915</u>

19. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn	438.965.424.791	434.619.163.931
Trong đó:		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	-	28.994.298.754
Các bên liên quan khác (Thuyết minh số 34)	438.965.424.791	402.780.448.241
Vay ngắn hạn khác	-	2.844.416.936
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26)	2.822.989.925.922	82.166.666.664
TỔNG CỘNG	<u>3.261.955.350.713</u>	<u>516.785.830.595</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

19. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Hợp đồng	Số cuối năm	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	Hình thức thế chấp/đảm bảo
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan					
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	160.825.600.000	1 tháng 8 năm 2014	0%/năm	Tin chấp	
	62.575.676.339	31 tháng 12 năm 2014	0%/năm	Tin chấp	
	31.900.000.000	15 tháng 3 năm 2014	0%/năm	Tin chấp	
	70.000.000.000	25 tháng 10 năm 2014	0%/năm	Tin chấp	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	82.330.830.000	30 tháng 6 năm 2014	0,12%/năm	Tin chấp	
	30.000.000.000	30 tháng 6 năm 2014	0,12%/năm	Tin chấp	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	1.333.318.452	13 tháng 9 năm 2014	0%/năm	Tin chấp	
	438.965.424.791				

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả thương mại (i)	365.198.487.970	40.832.610.655
Phải trả Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh (Thuyết minh số 34)	17.160.000	17.160.000
TỔNG CỘNG	<u>365.215.647.970</u>	<u>40.849.770.655</u>

(i) Phải trả thương mại bao gồm các khoản phải trả có số dư lớn sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phạm Thị Lê (*)	112.500.000.000	-
Quách Thị Nga (*)	117.000.000.000	-
Sầm Thị Hương (*)	103.500.000.000	-
Phải trả thương mại khác	32.198.487.970	40.832.610.655
TỔNG CỘNG	<u>365.198.487.970</u>	<u>40.832.610.655</u>

(*) Xem chi tiết tại Thuyết minh số 6.1.

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	197.230.853.200	201.204.084.200
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh (Thuyết minh số 34)	66.582.840.000	66.582.840.000
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	35.128.673.032	7.504.833.479
Các khoản khác	11.741.227	7.259.897
TỔNG CỘNG	<u>298.954.107.459</u>	<u>275.299.017.576</u>

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	69.390.974.336	52.205.333.208
Thuế thu nhập cá nhân	216.643.333	49.877.961
Các loại thuế khác	753.616.298	963.444.775
TỔNG CỘNG	<u>70.361.233.967</u>	<u>53.218.655.944</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	217.319.242.525	257.229.627.860
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	<i>57.207.143.852</i>	<i>60.272.265.903</i>
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	<i>160.112.098.673</i>	<i>173.088.074.596</i>
<i>Khu đô thị Phúc Ninh</i>	-	23.869.287.361
Chi phí lãi vay phải trả (*)	483.449.661.560	203.167.538.132
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	314.496.324	209.125.662.815
Các chi phí phải trả khác	5.132.250.034	6.592.782.614
TỔNG CỘNG	<u>706.215.650.443</u>	<u>676.115.611.421</u>

(*) Phần lớn là lãi trái phiếu phát sinh với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây (nay đã được sáp nhập vào Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVCbank")) cho năm 2012 và 2013 được gia hạn trả lãi trong năm 2014

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay không lãi (*)	668.725.599.181	474.448.753.644
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	176.767.387.905	221.597.593.384
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	5.156.261.197	4.417.927.068
TỔNG CỘNG	<u>883.181.012.933</u>	<u>732.996.038.746</u>

(*) Đây là khoản vay không chịu lãi, không cần tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Kinh Bắc với số tiền lần lượt là 605.410.575.731 đồng Việt Nam và 63.315.023.450 đồng Việt Nam.

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhận đặt cọc dài hạn (*)	7.246.793.629	2.832.024.808
Trợ cấp thôi việc phải trả	951.967.962	953.592.962
	<u>8.198.761.591</u>	<u>3.785.617.770</u>

(*) Đây là tiền đặt cọc từ các đơn vị thuê nhà xưởng tại Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

26. VAY DÀI HẠN

Công ty thực hiện các khoản vay này nhằm mục đích tài trợ cho việc phát triển các khu công nghiệp, khu đô thị và các dự án đầu tư khác của Công ty. Số dư các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Công ty như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngân hàng	26.1	206.364.148.154	290.344.444.448
Vay ngân hàng là bên liên quan (Thuyết minh số 34)	26.1	28.994.298.754	-
Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	26.2	1.500.000.000	31.588.366.351
Trái phiếu	26.3	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phát hành qua ngân hàng</i>		<i>2.700.000.000.000</i>	<i>1.200.000.000.000</i>
<i>Phát hành qua bên liên quan</i>		<i>-</i>	<i>1.500.000.000.000</i>
		<u>2.936.858.446.908</u>	<u>3.021.932.810.799</u>
TỔNG CỘNG			
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>		<i>113.868.520.986</i>	<i>2.939.766.144.135</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)</i>		<i>2.822.989.925.922</i>	<i>82.166.666.664</i>

26.1 Vay ngân hàng

Tại ngày 31 tháng 12 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	58.686.370.370	14,5%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	112.900.000.000	15,5%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	34.777.777.784	13,5%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt - Chi nhánh Hà Nội (Thuyết minh số 34)	<u>28.994.298.754</u>	12%/năm
	<u>235.358.446.908</u>	
<i>Trong đó:</i>		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>121.489.925.922</i>	

Các khoản vay này được thế chấp và đảm bảo bằng tài sản hình thành trong tương lai thuộc dự án đầu tư và quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế liên quan đến vốn vay tại Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và Khu đô thị Phúc Ninh.

26.2 Vay dài hạn từ các bên liên quan

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Hợp đồng</i>	<i>Số cuối năm</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	1.500.000.000	10 tháng 7 năm 2014	0%/năm	Tin chấp
	<u>1.500.000.000</u>			

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 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	11,50%	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 300 ha Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng và 45 hecta Khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 002	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (*)	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tráng Cát
KBC Bond 003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (*)	2.000.000	100.000	200.000.000.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tráng Cát
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (*)	4.000.000	100.000	400.000.000.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tráng Cát
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	11,43% 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 và giá trị hình thành trong tương lai của dự án khu đô thị Quang Châu
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (*)	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tráng Cát
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank (*)	3.000.000	100.000	300.000.000.000	11,50%	5 năm	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tráng Cát
TỔNG CỘNG		27.000.000		2.700.000.000.000			
				2.700.000.000.000			

Trái phiếu đến hạn trả

(*) Ngày 1 tháng 10 năm 2013, Ngân hàng Phương Tây đã sáp nhập với Tổng Công ty Cổ phần Tài chính Dầu khí Việt Nam thành PVCombank.

(**) 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số dư gốc trái phiếu đã chuyển cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang là 258.000.000.000 đồng (Thuyết minh số 8 và Thuyết minh số 34).

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1. 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
Năm trước						
Số dư đầu năm	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	-	-	-	-	(222.993.077.239)	(222.993.077.239)
Số dư cuối năm	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
Năm nay						
Số dư đầu năm	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 năm	-	-	-	-	(61.562.098.949)	(61.562.098.949)
Số dư cuối năm	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	33.695.676.882	3.239.636.820.705

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu phổ thông

	Năm nay		Năm trước	
	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá (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	-	-	-	-

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	398.231.466.243	212.837.002.854
Trong đó:		
Doanh thu bán nhà xưởng	201.019.023.000	-
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	143.365.151.017	183.900.491.596
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	28.083.159.675	11.465.684.901
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	25.764.132.551	17.470.826.357
Trừ:		
Hàng bán trả lại	(4.989.551.415)	-
Doanh thu thuần	393.241.914.828	212.837.002.854
Trong đó:		
Doanh thu bán nhà xưởng	201.019.023.000	-
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	138.375.599.602	183.900.491.596
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	28.083.159.675	11.465.684.901
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	25.764.132.551	17.470.826.357

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và doanh thu bán nhà xưởng bao gồm các khách hàng chính sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (*)	309.316.802.250	-
Doanh thu từ các khách hàng khác	35.067.371.767	183.900.491.596
TỔNG CỘNG	<u>344.384.174.017</u>	<u>183.900.491.596</u>

(*) Đây là doanh thu từ việc cho thuê đất và cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng tại khu công nghiệp Quế Võ mở rộng với Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc.

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	16.561.569.946	30.853.362.857
Lãi tiền gửi	863.600.623	1.951.747.985
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	347.673.118	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	3.362.935.720
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	-	8.000
TỔNG CỘNG	<u>17.772.843.687</u>	<u>36.168.054.562</u>

28.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	28.083.159.675	11.465.684.901
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(10.386.550.741)	(2.757.458.784)
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong năm	(514.718.333)	(3.998.576.885)
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	<u>17.181.890.601</u>	<u>4.709.649.232</u>

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ ĐÃ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bán nhà xưởng	85.558.885.555	-
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	27.196.712.641	71.544.273.512
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	10.386.550.741	2.722.366.957
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	15.737.811.526	9.792.325.772
TỔNG CỘNG	<u>138.879.960.463</u>	<u>84.058.966.241</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	228.189.948.662	243.272.582.516
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	64.705.391.939	73.004.751.668
Chi phí lãi phát sinh từ khoản đặt cọc mua nhà khu đô thị Phúc Ninh	4.428.540.000	-
Phí lưu ký chứng khoán	110.357.186	110.532.510
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	6.151.680	131.570.742
TỔNG CỘNG	<u>297.440.389.467</u>	<u>316.519.437.436</u>

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	11.271.323.183	2.493.390.045
Phạt vi phạm hợp đồng	7.654.833.479	2.476.260.302
Khác	3.616.489.704	17.129.743
Chi phí khác	3.830.581.369	1.733.576.994
Chi phí môi giới bán đất	3.290.626.944	-
Chi phí khác	539.954.425	1.733.576.994
TỔNG CỘNG	<u>7.440.741.814</u>	<u>759.813.051</u>

32. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển đất, xây dựng và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	117.214.652.665	98.566.417.366
Chi phí nhân công	25.499.194.244	26.094.691.284
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.147.548.628	13.377.852.687
Trích lập dự phòng	59.293.549.216	85.692.378.824
Chi phí dịch vụ mua ngoài	244.931.528.490	261.586.272.144
Chi phí hỗ trợ	1.259.533.813	4.164.579.091
Chi phí khác	7.792.464.715	8.573.707.954
TỔNG CỘNG	<u>479.138.471.771</u>	<u>498.055.899.350</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế trừ trường hợp sau:

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế 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 20% 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 đến năm 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế 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 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 15% trong 12 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 15% và được miễn giảm 50%.

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 báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	208.063.251	-
Chi phí thuế trích thừa năm trước	-	(2.070.654.540)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(208.063.251)	-
TỔNG CỘNG	-	(2.070.654.540)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Chi phí thuế TNDN trong năm

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 năm 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 năm kế toán.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lỗ kế toán trước thuế	(61.562.098.949)	(225.063.731.779)
Điều chỉnh cho các khoản:		
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Phạt thuế	-	3.721.170.737
Chi phí không được khấu trừ	4.057.441.489	5.046.329.000
Tăng trợ cấp thôi việc phải trả	-	36.080.128
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay	4.161.204.996	-
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Cổ tức nhận được	-	(8.000)
Lỗ điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	(53.343.452.464)	(216.260.159.914)
<i>Lỗ trước thuế của năm hiện hành</i>	<i>(57.504.657.460)</i>	<i>(216.260.159.914)</i>
<i>Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế năm nay</i>	<i>4.161.204.996</i>	<i>-</i>
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	208.063.251	-
Thuế TNDN (trả trước) phải nộp đầu năm	(6.632.070.090)	54.609.354.027
Thuế TNDN trích lập thừa năm trước	-	(2.070.654.540)
Phân loại lại nghĩa vụ thuế TNDN hoãn lại phải trả (*)	-	(39.170.769.577)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(51.122.531)	(20.000.000.000)
Thuế TNDN trả trước cuối năm (Thuyết minh số 10)	(6.475.129.370)	(6.632.070.090)

(*) Theo biên bản thanh tra thuế ngày 20 tháng 7 năm 2012 và theo Thông tư 130/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính, trong các năm tài chính từ 2011 trở về trước, Công ty được phân bổ doanh thu cho thuê đất trả trước (liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn) trong thời gian thuê cho mục đích xác định thuế TNDN. Phương pháp này khác biệt với phương pháp xác định doanh thu chịu thuế TNDN của Công ty áp dụng trong các năm trước, là tính một lần cho doanh thu tính thuế cho cả thời gian thuê. Theo cơ sở đó, Công ty đã xác định lại số dư thuế TNDN hoãn lại phải trả do khác biệt về phương pháp xử lý doanh thu cho thuê đất (theo các hợp đồng thuê dài hạn) giữa thuế và kế toán (xem Thuyết minh số 33.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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 năm và năm trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến Khu công nghiệp Quê Võ mở rộng	38.962.706.326	39.170.769.577	208.063.251	-
	38.962.706.326	39.170.769.577		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			208.063.251	-

33.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc năm tài chính 2013, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 286.546.250.211 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 229.041.592.751 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm		Lỗ tính thuế	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>		
				Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2013	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2013
2011	2016	(i)	12.781.432.837	-	-	12.781.432.837
2012	2017	(ii)	216.260.159.914	-	-	216.260.159.914
2013	2018	(ii)	57.504.657.460	-	-	57.504.657.460
TỔNG CỘNG			286.546.250.211	-	-	286.546.250.211

(i) Lỗ tính thuế theo biên bản quyết toán thuế.

(ii) Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

34. 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:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng 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 Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đông
8	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt (*)	Công ty cùng chung thành viên Hội đồng quản trị
9	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	Chung nhà đầu tư
10	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Chung nhà đầu tư
11	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị
12	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
13	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

(*) Bà Nguyễn Thị Thu Hương là thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng giám đốc Công ty đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Việt.

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

Công ty mua và bán hàng cho các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> <i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty nhận tiền vay	101.900.000.000
	Công ty trả nợ vay thông qua bù trừ công nợ với Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Kinh Bắc	63.315.023.450
	Công ty trả gốc vay ngắn hạn	2.400.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải thu lãi trái phiếu KBCbond005	71.095.205.479
	Công ty cần trừ công nợ phải thu lãi trái phiếu với khoản phải trả	49.026.095.892
	Công ty nhận thanh toán lãi trái phiếu trong năm	26.265.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty trả tiền vay	27.588.366.351
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng Cát	Công ty nhận trả nợ vay	104.322.653.567

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam
Số tiền

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Công ty trả nợ vay	2.500.000.000

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 6.1)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Bán đất khu đô thị Phúc Ninh	104.130.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn (SMC)	Phải thu tiền thuê đất	84.426.997.631
		188.556.997.631

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)		
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Cho vay không lãi	50.000.000.000
		50.000.000.000

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang (*)	Cho vay tiền trái phiếu KBC Bond 005	258.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Lãi trả chậm	33.446.969.472
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Khác	850.000.000
		292.296.969.472

Tạm ứng (Thuyết minh số 11)		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.860.772.420
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
		3.970.772.420

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 12)		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (**)	Cho vay không lãi	1.926.678.446.236
		1.926.678.446.236

(*) Đây là khoản cho vay sử dụng tiền huy động từ phát hành trái phiếu KBC Bond 005. Khoản cho vay này không có tài sản bảo đảm, hưởng lãi suất 11,425%/năm được điều chỉnh hàng năm và có thời hạn đến 28 tháng 12 năm 2014.

(**) Theo Phụ lục Hợp đồng vay số 0207/2013/PLHĐV-TTC ngày 2 tháng 7 năm 2013, Công ty cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát vay thời hạn 2 năm với lãi suất 0%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 19)

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Vay ngắn hạn	325.301.276.339
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
		438.965.424.791

Phải trả người bán (Thuyết minh số 20)

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh	Mua hàng	17.160.000
		17.160.000

Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 21)

Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Việt	Đặt cọc tiền mua đất khu Phúc Ninh	66.582.840.000
		66.582.840.000

Chi phí phải trả (Thuyết minh số 23)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	314.496.324
		314.496.324

Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải trả khác	176.767.387.905
		176.767.387.905

Vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 26)

Ngân hàng Thương mại cổ phần Nam Việt	Vay dài hạn	28.994.298.754
		28.994.298.754
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Vay dài hạn	1.500.000.000
		1.500.000.000

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

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	3.177.090.358	1.160.559.733
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	1.302.275.000
	3.177.090.358	2.462.834.733

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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, Công ty được lựa chọn làm chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m², với tổng số vốn đầu tư ước tính là 250.000.000 đô la Mỹ. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm xây dựng một cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 khoảng 110 tỷ đồng Việt Nam.

Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 đồng Việt Nam tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.

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 Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	350.000.000.000	66.500.000.000	19%	2.500.000.000	64.000.000.000
4 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
5 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
6 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An	200.000.000.000	102.000.000.000	51%	300.000.000	101.700.000.000
7 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
8 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
TỔNG CỘNG		3.756.450.000.000		540.532.000.000	3.215.918.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 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:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	39.177.712.855	6.865.291.327
Trên 1 - 5 năm	52.156.623.355	3.867.821.376
Trên 5 năm	-	2.578.547.584
	<u>91.334.336.210</u>	<u>13.311.660.287</u>

Bảo lãnh và bảo đảm

Công ty có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

- ▶ Công ty đã bảo lãnh cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn với số tiền tối đa là 100.000.000.000 đồng Việt Nam tại Ngân hàng Phương Tây (nay đã được sáp nhập thành PVCombank). Công ty đã sử dụng 4.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) làm tài sản thế chấp cho khoản bảo lãnh vay vốn này.
- ▶ Công ty đã bảo lãnh cho khoản nhận ủy thác đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – một cổ đông của Công ty với số tiền tối đa là 220.000.000.000 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 220.000.000.000 đồng Việt Nam) tại Ngân hàng Phương Tây (nay đã được sáp nhập thành PVCombank). Công ty đã sử dụng 7.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) làm tài sản thế chấp cho khoản bảo lãnh nhận ủy thác đầu tư này.

Tranh chấp với Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC

Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (công ty liên kết của Công ty) và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Theo đó, Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng Việt Nam (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008 để Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC mua tài sản cho Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel. Tuy nhiên, Công ty VTC hiện chưa hoàn thành mua sắm tài sản này cho Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel như cam kết. Do đó, Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này. Ban Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng khoản đầu tư này sẽ được thu hồi từ VTC và do đó, không có khoản dự phòng nào được trích lập liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản trái phiếu doanh nghiệp, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, chi phí trích trước. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nhiệm vụ quản lý rủi ro là nhiệm vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản trái phiếu doanh nghiệp, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng:

- ▶ độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản cho vay, đi vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể):

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng tăng/(giảm) lỗ trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
VNĐ	+138	1.755.616.456
VNĐ	-138	(1.755.616.456)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	+370	8.096.005.835
VNĐ	-370	(8.096.005.835)

Mức tăng/giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

Rủi ro ngoại tệ

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh số 2.6. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ của Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 411.006.829.400 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 411.870.008.800 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 7.200.682.940 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 7.287.000.880 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 7.200.682.940 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 7.287.000.880 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 2013

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa liên quan đến chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường bất động sản. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa rủi ro về chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng/Phải thu khác/Cho vay

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua việc thường xuyên theo dõi các khoản phải thu/cho vay chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu/cho vay còn tồn đọng tại ngày báo cáo.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có rủi ro tín dụng tập trung vào một số khách hàng và một số đối tác khác như được trình bày tại Thuyết minh số 6, số 8 và số 12.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>		
		<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2013				
Các khoản vay và nợ	-	3.261.955.350.713	113.868.520.986	3.375.823.871.699
Phải trả người bán	365.215.647.970	-	-	365.215.647.970
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	883.248.336.835	706.215.650.443	7.246.793.629	1.596.710.780.907
	1.248.463.984.805	3.968.171.001.156	121.115.314.615	5.337.750.300.576
Ngày 31 tháng 12 năm 2012				
Các khoản vay và nợ	-	516.785.830.595	2.939.766.144.135	3.456.551.974.730
Phải trả người bán	40.849.770.655	-	-	40.849.770.655
Chi phí phải trả khác	732.996.038.746	676.115.611.421	2.832.024.808	1.411.943.674.975
	773.845.809.401	1.192.901.442.016	2.942.598.168.943	4.909.345.420.360

Công ty đánh giá rằng rủi ro thanh khoản tập trung vào việc thanh toán các khoản vay và nợ, các khoản trái phiếu doanh nghiệp sẽ đáo hạn trong năm 2014 và 2015.

Tài sản đảm bảo

Công ty hiện nắm giữ khoản khách hàng đặt cọc ba tháng tiền thuê khi thuê nhà xưởng và thi công trong khu công nghiệp.

Ngoài ra, Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

37. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Giá trị ghi sổ</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh				
- <i>Cổ phiếu niêm yết</i>	7.490.461.369	(5.430.093.169)	7.490.461.369	(6.156.606.069)
Phải thu khách hàng	535.078.911.046	(6.401.721.233)	485.351.873.096	-
Phải thu khác	2.315.903.352.973	(10.595.000.000)	2.380.490.341.240	(12.687.627.156)
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.065.084.700.000	(95.296.663.907)	1.065.184.700.000	(42.049.451.368)
Tiền và các khoản tương đương tiền	59.010.513.275	-	55.232.075.260	-
Tổng cộng	3.982.567.938.663	(117.723.478.309)	3.993.749.450.965	(60.893.684.593)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

37. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Giá trị ghi sổ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	3.375.823.871.699	3.456.551.974.730
Phải trả người bán	365.215.647.970	40.849.770.655
Chi phí phải trả và phải trả khác	1.596.710.780.907	1.411.943.674.975
Tổng cộng	5.337.750.300.576	4.909.345.420.360

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như các rủi ro cụ thể, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, theo đánh giá của Công ty, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- ▶ Giá trị hợp lý của các công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá gốc do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các công cụ tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm 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 riêng của Công ty.


Vũ Thanh Dịu
Người lập


Phạm Phúc Hiểu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2014

ĐIỂM
HÀNG
/A NỘI