

A decorative graphic on the left side of the page. It consists of a series of vertical black lines of varying heights that form a triangular shape pointing to the right. From the right vertex of this triangle, a solid yellow triangle extends towards the top right corner of the page.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 57



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 là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 210300012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 13 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 25 tháng 10 năm 2011.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Chung Trí Phong	Thành viên
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên
Ông Trần Quang Sơn	Thành viên
Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Thành viên
Ông Mitsuru Okada	Thành viên
Ông Piet Steel	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Tri Hồ	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Bùi Ngọc Quân	Thành viên
Bà Nguyễn Chung Thủy	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Đặng Thành Tâm	Tổng Giám đốc	
Ông Đào Hùng Tiến	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2011
Ông Phạm Ngọc Nam	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 6 tháng 6 năm 2011

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 – Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH 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 các báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính Công ty phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty. Trong quá trình lập các 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 các báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc các 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 2011, 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 và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc



Đặng Thành Tâm
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2012

Số tham chiếu: 60774739/15162183

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 các báo tài chính riêng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 57 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên cơ sở công tác kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

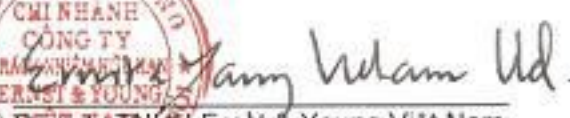
Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính riêng có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 31 tháng 3 năm 2012 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.




Ernst & Young Vietnam Ltd.

Ernst & Young Việt Nam



Trần Phú Sơn
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0637/KTV



Lê Đức Trường
Kiểm toán viên
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.182.281.693.582	2.902.928.277.361
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.274.128.918	247.692.627.549
111	1. Tiền		1.274.128.918	5.692.627.549
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	242.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	16.1	92.419.002.000	3.623.912.800
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		98.490.461.369	7.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(6.071.459.369)	(3.866.548.569)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		455.716.478.718	2.162.637.553.377
131	1. Phải thu khách hàng	5	40.440.962.550	669.049.021.846
132	2. Trả trước cho người bán	6	380.728.093.060	585.205.491.089
135	3. Các khoản phải thu khác	7	34.547.423.108	908.383.040.442
139	4. Dự phòng các khoản phải thu		-	-
140	IV. Hàng tồn kho		2.581.079.105.463	453.120.489.544
141	1. Hàng tồn kho	8	2.581.079.105.463	453.120.489.544
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		51.792.978.483	35.853.694.091
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		38.794.973	456.522.741
158	2. Tài sản ngắn hạn khác	9	51.754.183.510	35.397.171.350

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.061.093.194.777	5.702.828.678.719
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.516.962.294.318	664.453.660.300
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	10	647.108.647.650	261.085.797.287
218	2. Phải thu dài hạn khác	11	869.853.646.668	403.367.863.013
220	II. Tài sản cố định		322.665.111.489	307.297.127.539
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	85.507.908.428	53.777.824.601
222	Nguyên giá		112.368.371.477	71.671.415.714
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(26.860.463.049)	(17.893.591.113)
227	2. Tài sản cố định vô hình		19.248.958	28.488.458
228	Nguyên giá		53.056.660	53.056.660
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.807.702)	(24.568.202)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	237.137.954.103	253.490.814.480
240	III. Bất động sản đầu tư	14	19.281.946.368	21.532.026.688
241	1. Nguyên giá		22.458.459.700	22.458.459.700
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.176.513.332)	(926.433.012)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16.2	3.137.389.471.099	4.633.975.304.600
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.2.1	1.365.567.634.000	1.249.066.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	16.2.2	727.823.491.074	546.823.491.074
258	3. Đầu tư dài hạn khác	16.2.3	1.365.084.700.000	3.075.635.700.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(321.086.353.975)	(237.550.200.474)
260	V. Tài sản dài hạn khác		64.794.371.503	75.570.559.592
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	40.899.640.239	51.675.828.328
268	2. Tài sản dài hạn khác		23.894.731.264	23.894.731.264
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.243.374.888.359	8.605.756.956.080

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		4.719.182.891.466	5.029.445.155.182
310	I. Nợ ngắn hạn		1.812.802.289.196	2.148.858.559.722
311	1. Vay ngắn hạn	18	636.225.682.923	701.772.706.481
312	2. Phải trả người bán	19	48.882.805.952	37.412.824.849
313	3. Người mua trả tiền trước	20	525.719.357.992	532.112.087.472
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	221.415.832.744	393.104.408.580
315	5. Phải trả người lao động		9.116.000	9.586.000
316	6. Chi phí phải trả	22	374.630.210.506	478.581.504.189
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	1.544.503.745	1.439.362.817
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.374.779.334	4.426.079.334
330	II. Nợ dài hạn		2.906.380.602.270	2.880.586.595.460
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.926.135.208	1.926.135.208
334	2. Vay và nợ dài hạn	24	2.903.111.111.112	2.877.491.732.749
338	3. Doanh thu chưa thực hiện		1.343.355.950	1.168.727.503
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.524.191.996.893	3.576.311.800.898
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	3.524.191.996.893	3.576.311.800.898
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.957.111.670.000	2.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn		611.072.430.000	611.072.430.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		318.250.853.070	370.370.657.075
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.243.374.888.359	8.605.756.956.080

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	25.748	3.605
- Yên Nhật Bản (JPY)	176.563	-



Trần Ngọc Diệp
Kế toán trưởng



Đặng Thành Tâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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	26.1	183.731.809.004	561.909.828.315
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	275.701.104	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	183.456.107.900	561.909.828.315
11	4. Giá vốn hàng bán dịch vụ cung cấp	27	15.616.881.932	183.196.301.523
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		167.839.225.968	378.713.526.792
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	199.448.716.145	746.167.611.426
22	7. Chi phí tài chính	28	353.772.894.438	403.387.540.913
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		251.463.852.645	208.677.417.706
24	8. Chi phí bán hàng		16.762.085.441	13.520.308.937
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		63.108.100.550	55.780.545.198
30	10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(66.355.138.316)	652.192.743.170
31	11. Thu nhập khác	29	17.736.300.309	14.492.398.461
32	12. Chi phí khác	29	404.438.124	14.496.940.401
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	29	17.331.862.185	(4.541.940)
50	14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(49.023.276.131)	652.188.201.230
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	3.096.527.874	145.763.239.178
52	16. (Chi phí)/lợi ích thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(52.119.804.005)	506.424.962.052



Trần Ngọc Diệp
Kế toán trưởng



Đặng Thành Tâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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)/lợi nhuận trước thuế		(49.023.276.131)	652.188.201.230
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		11.682.344.742	8.878.916.196
03	Các khoản dự phòng		86.359.990.533	189.509.430.700
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(3.043.900.193)	(1.426.184.821)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		(197.152.328.028)	(737.846.211.013)
06	Chi phí lãi vay	28	251.463.852.645	208.677.417.706
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		100.286.683.568	319.981.569.998
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		428.109.655.647	(326.626.456.555)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.127.958.615.919)	(115.571.718.251)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		235.244.766.334	(172.429.641.862)
12	Giảm chi phí trả trước		11.193.915.856	12.519.268.753
13	Tiền lãi vay đã trả		(289.828.691.181)	(115.250.234.199)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.2	(180.204.991.408)	(167.861.244.734)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.557.183.754)	(25.121.331.710)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.836.714.460.857)	(590.359.788.560)
	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		(25.202.736.295)	(164.503.594.869)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.150.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.851.128.404)	(401.017.914.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.714.000.000.000	278.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(409.801.320.000)	(361.522.830.000)
28	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		635.747.024.000	11.395.000.000
29	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.193.406.937	-
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.916.235.246.238	(637.649.338.869)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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			
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(3.230.000)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		373.924.100.518	545.302.825.525
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(700.152.140.447)	(463.483.386.295)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(326.228.039.929)	81.816.209.230
50	Giảm tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		(246.707.254.548)	(1.146.192.918.199)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		247.692.627.549	1.393.885.545.748
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		288.755.917	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	1.274.128.918	247.692.627.549



Trần Ngọc Diệp
Kế toán trưởng



Đặng Thành Tâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 210300012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 13 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 25 tháng 10 năm 2011.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là: 171 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 150)

Cơ cấu tổ chức

Công ty có các công ty con sau:

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

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Giang cấp ngày 6 tháng 4 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 3 ngày 21 tháng 4 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Quý I/2011, Công ty này tăng vốn điều lệ lên 420 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại Khu Công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 62% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203002451 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 20 tháng 7 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 2 ngày 24 tháng 6 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Công ty nắm giữ 90% vốn điều lệ của công ty con này tại 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303097752 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 4 tháng 11 năm 2003 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 6 ngày 6 tháng 4 năm 2011 với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm giữ 60,52% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

▶ **Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang**

Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 200300507 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 5 tháng 3 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 3.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư, xây dựng, vận hành và khai thác các công trình nguồn và lưới điện. Sản xuất và kinh doanh điện. Nhập khẩu thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh điện, quản lý, vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa, các công trình điện, công trình kiến trúc của nhà máy điện và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại Khu công nghiệp Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 51% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng

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

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 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 Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Ngoại trừ chính sách kế toán áp dụng cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 3.9 và 3.10, các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

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

2.5 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 và các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam.

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính riêng như được trình bày trong Thuyết minh số 35 và 36.

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán riêng. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty vì Công ty chưa phát hành các công cụ này

3.2 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.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Đầu tư vào công ty con

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

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

3.10 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

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

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

3.12 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.

3.13 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

3.14 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.

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng của Công ty nếu Công ty áp dụng Thông tư 201 cho các năm tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 được trình bày ở Thuyết minh số 33.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 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.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 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 và nhà hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- ▶ Toàn bộ các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;

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

3.20 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 giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua 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 các 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, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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 thi 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.

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	654.353.167	533.456.645
Tiền gửi ngân hàng	619.775.751	5.159.170.904
Các khoản tương đương tiền	-	242.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.274.128.918	247.692.627.549

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu thương mại (*)	38.774.281.002	564.113.242.846
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	1.666.681.548	104.935.779.000
TỔNG CỘNG	40.440.962.550	669.049.021.846

(*) Phải thu thương mại 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	7.906.057.264	149.734.085.262
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	-	50.087.549.399
Phạm Thị Lê (**)	-	91.125.000.000
Sâm Thị Hương (**)	-	83.835.000.000
Quách Thị Nga (**)	-	83.875.000.000
Phải thu từ các khách hàng khác	30.868.223.738	105.456.608.185
TỔNG CỘNG	38.774.281.002	564.113.242.846

(**) Các khoản phải thu này được khách hàng cam kết thanh toán chậm nhất ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo cam kết ký ngày 31 tháng 12 năm 2011 và đã được chuyển sang phải thu dài hạn (Thuyết minh số 10).

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (*)	231.537.826.125	427.091.030.159
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh (**)	80.268.302.631	70.794.101.731
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	29.021.599.380	27.942.488.050
Foster and Partners Limited	29.159.200.000	26.504.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn - Kinh Bắc	-	13.533.827.323
Trả trước cho người bán khác	10.741.164.924	19.339.243.826
TỔNG CỘNG	380.728.093.060	585.205.491.089

(*) Theo hợp đồng số 01/2008/HD-KBC ngày 10 tháng 1 năm giữa Công ty và công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc sẽ thay mặt Công ty tiến hành các thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng cho một số lô đất thuộc các dự án đang triển khai của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc với số tiền tương ứng là 231.537.826.125 đồng Việt Nam cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng.

(**) Đây là khoản 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 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 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. 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 Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (i)	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Cho vay không lãi (ii)	1.500.000.000	1.500.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư (iii)	-	590.067.365.120
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	850.000.000	286.597.466.703
Phải thu khác	10.528.751.108	8.549.536.619
TỔNG CỘNG	<u>34.547.423.108</u>	<u>908.383.040.442</u>

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

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

	<i>Số dư cho vay VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Thời hạn trả nợ vay</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1.000.000.000	0%	19 tháng 1 năm 2012	Tin chấp
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Ninh Thuận	500.000.000	0%	11 tháng 1 năm 2012	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>1.500.000.000</u>			

8. 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 công nghiệp Quế Võ hiện hữu	92.933.413.435	101.573.798.512
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	235.598.509.968	138.675.231.674
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	100.476.768.811	86.914.686.512
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát (*)	1.992.482.145.052	9.227.832.688
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	125.527.544.215	107.046.813.062
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	21.343.819.431	199.274.545
Khác	12.716.904.551	9.482.852.551
TỔNG CỘNG	<u>2.581.079.105.463</u>	<u>453.120.489.544</u>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm giá trị quyền sử dụng các lô đất tại khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các dự án khác do Công ty thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại, và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

(*) Theo hợp đồng số 2006/2011/HĐKT/KBC-KĐT.ĐTTC.HP ngày 20 tháng 6 năm 2011 giữa Công ty và công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc thay mặt Công ty tiến hành thực hiện dịch vụ xin cấp giấy chứng nhận đầu tư, giải phóng mặt bằng cho việc xây dựng phát triển Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát Hải Phòng. Trong năm 2011, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc đã thực hiện dịch vụ xin cấp giấy chứng nhận đầu tư, giải phóng mặt bằng và tài định cư cho việc xây dựng phát triển Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát tại thành phố Hải Phòng với tổng giá trị thực hiện là 1.980.049.600.000 đồng Việt Nam.

Ngoại trừ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát, phần lớn hàng tồn kho còn lại của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại thuyết minh số 24.

9. TÀI SẢN NGÁN HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	17.713.055.106	4.207.171.350
Tạm ứng cho các bên liên quan (thuyết minh số 32)	12.158.402.000	-
Tạm ứng cho các nhân viên khác	5.554.653.106	4.207.171.350
Đặt cọc (*)	34.041.128.404	31.190.000.000
TỔNG CỘNG	51.754.183.510	35.397.171.350

(*) Khoản đặt cọc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm các khoản đặt cọc của Công ty để mua bán cổ phần của các công ty khác.

10. PHẢI THU DÀI HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu thương mại dài hạn	542.978.647.650	261.085.797.287
Phải thu dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	104.130.000.000	-
TỔNG CỘNG	647.108.647.650	261.085.797.287

Phải thu thương mại dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là khoản phải thu từ việc bán nhà xưởng và cho thuê đất khu công nghiệp với chi tiết như sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	93.553.461.800	261.085.797.287
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (*)	106.163.188.219	-
Phạm Thị Lê (**)	91.125.000.000	-
Sầm Thị Hương (**)	83.835.000.000	-
Quách Thị Nga (**)	83.875.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn (*)	84.426.997.631	-
TỔNG CỘNG	542.978.647.650	261.085.797.287

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU DÀI HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

(*) Theo Phụ lục hợp đồng số 106B/PLHD-QVMR/2011 ngày 25 tháng 12 năm 2011 với Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc và Phụ lục hợp đồng số 102B/PLHD-QVMR/2011 ngày 25 tháng 12 năm 2011 với Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn, khoản phải thu với số tiền tương ứng là 106.163.188.219 đồng và 84.426.997.631 đồng từ các công ty này được cam kết thanh toán trong vòng 2 năm và có lãi là 20%/năm.

(**) Các khoản phải thu này được khách hàng cam kết thanh toán chậm nhất ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo cam kết ký ngày 31 tháng 12 năm 2011 và do đó đã được chuyển từ phải thu khách hàng ngắn hạn sang phải thu khách hàng dài hạn.

11. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi cho vay (*)	71.704.109.589	36.098.630.137
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần (**)	11.219.017.120	-
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	786.930.519.959	367.269.232.876
<i>Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần</i>	<i>254.417.659.750</i>	<i>-</i>
<i>Lãi cho vay (***)</i>	<i>215.386.027.397</i>	<i>101.269.232.876</i>
<i>Cho vay không có lãi</i>	<i>-</i>	<i>8.000.000.000</i>
<i>Gốc trái phiếu KBCbond005 cho công ty con vay lại</i>	<i>317.126.832.812</i>	<i>258.000.000.000</i>
TỔNG CỘNG	<u>869.853.646.668</u>	<u>403.367.863.013</u>

(*) Đây là khoản lãi phải thu từ khoản vay cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc theo hợp đồng số 1412/2009/HĐV-KBI vay thời hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2013. Gốc vay của khoản vay này đã được thanh toán cho Công ty trong tháng 12 năm 2011.

(**) Đây là khoản phải thu từ Phạm Thị Yến từ việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Kinh Bắc với số tiền là 11.219.017.120 đồng Việt Nam. Khoản phải thu này đã được khách hàng cam kết thanh toán chậm nhất ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo cam kết ký ngày 31 tháng 12 năm 2011 và đã được chuyển từ phải thu ngắn hạn khác sang thành khoản phải thu dài hạn khác.

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số dư cho vay</i>	<i>Lãi phải thu</i>
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Đà Nẵng	-	113.745.452.055
Công ty Cổ phần Sài Gòn - Cần Thơ	-	101.640.575.342
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>215.386.027.397</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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 vấn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	50.564.117.150	2.081.932.577	12.967.689.570	5.240.723.170	816.953.247	71.671.415.714
Mua mới trong năm	-	1.640.751.865	3.325.116.350	59.162.727	-	5.025.030.942
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	34.894.802.411	1.635.763.319	-	-	-	36.530.565.730
Thanh lý, nhượng bán	-	(858.640.909)	-	-	-	(858.640.909)
Số dư cuối năm	85.458.919.561	4.499.806.852	16.292.805.920	5.299.885.897	816.953.247	112.368.371.477
Giá trị hao mòn:						
Số dư đầu năm	7.224.436.950	976.207.473	6.032.393.345	3.292.094.416	368.458.929	17.893.591.113
Tăng trong năm	6.880.943.646	507.484.851	1.531.422.155	408.799.269	94.375.000	9.423.024.921
Tăng/(giảm) do phân loại lại	575.572.028	-	(200.000.000)	(375.572.028)	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(456.152.985)	-	-	-	(456.152.985)
Số dư cuối năm	14.680.952.624	1.027.539.339	7.363.815.500	3.325.321.657	462.833.929	26.860.463.049
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	43.339.680.200	1.105.725.104	6.935.296.225	1.948.628.754	448.494.318	53.777.824.601
Số dư cuối năm	70.777.966.937	3.472.267.513	8.928.990.420	1.974.564.240	354.119.318	85.507.908.428

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu - Hệ thống cấp nước	1.928.326.364	6.493.805.451
Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng - Nhà máy nước thải	8.202.423.719	24.790.238.631
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội (*)	117.731.146.946	113.740.266.505
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (**)	106.159.553.182	105.350.000.000
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.892	3.116.503.893
TỔNG CỘNG	<u>237.137.954.103</u>	<u>253.490.814.480</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 chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế. Theo đó, diện tích đất 20.000 m² của Dự án và quyền thực hiện Dự án được chuyển giao cho Công ty từ ngày 6 tháng 10 năm 2009.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
Nguyên giá:		
Số dư đầu năm		22.458.459.700
- Tăng trong năm		-
- Giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>22.458.459.700</u>
Giá trị hao mòn:		
Số dư đầu năm		926.433.012
- Tăng trong năm		2.250.080.320
- Giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>3.176.513.332</u>
Giá trị còn lại:		
Số dư đầu năm		<u>21.532.026.688</u>
Số dư cuối năm		<u>19.281.946.368</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư. Theo ước tính của Công ty, giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư được đánh giá trong khoảng từ 54,5 tỷ đồng Việt Nam cho đến 88,3 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 100.453.881.988 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Công ty. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi, chi phí liên quan đến việc thu xếp các khoản vay sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhân rồi.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

16.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số lượng	Giá trị (đồng Việt Nam)
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết	218.308	7.490.461.369	218.308	7.490.461.369
Tiền gửi có kỳ hạn (*)		91.000.000.000		-
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn		98.490.461.369		7.490.461.369
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(6.071.459.369)		(3.866.548.569)
TỔNG CỘNG		92.419.002.000		3.623.912.800

(*) Tiền gửi có kỳ hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt có thời gian đáo hạn dưới 1 năm và có lãi suất điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 10,49%/năm. Theo hợp đồng vay thấu chi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt, khoản tiền gửi này đang được thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng này (Thuyết minh số 24.1)

16.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con	16.2.1	1.365.567.634.000	1.249.066.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	16.2.2	727.823.491.074	546.823.491.074
Đầu tư dài hạn khác	16.2.3	1.365.084.700.000	3.075.635.700.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	16.2.2, 16.2.3	(321.086.353.975)	(237.550.200.474)
TỔNG CỘNG		3.137.389.471.099	4.633.975.304.600

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

16.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

16.2.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu	VNĐ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	235.501.320.000	62%	119.000.000.000	62%
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	468.000.000.000	90%	468.000.000.000	90%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	662.066.314.000	60,52%	662.066.314.000	60,52%
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	-	51%	-	51%
TỔNG CỘNG	1.365.567.634.000		1.249.066.314.000	

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

16.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Số cổ phần		Số cuối năm	Số đầu năm
			Số cuối năm	Số đầu năm		
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(i)	20%	1.000.000	1.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	(ii)	-	-	190.000	-	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(iii)	40%	200.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iv)	27,44%	8.233.083	8.233.083	82.330.830.000	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(v)	20%	2.000.000	1.000.000	20.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(vi)	21,48%	15.896.923	15.896.923	423.492.661.074	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	(vii)	29,20%	19.000.000	-	190.000.000.000	-
TỔNG CỘNG					727.823.491.074	546.823.491.074

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

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

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

Trong năm, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước đã tăng vốn từ 100.000.000.000 đồng Việt Nam lên 180.000.000.000 đồng Việt Nam trong đó phần tỷ lệ vốn góp của Công ty trong công ty này giảm từ 20% xuống 19% và do đó giá trị khoản đầu tư vào Công ty này đã được chuyển sang thành khoản đầu tư dài hạn.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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

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

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

(v) Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt

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

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

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2011, 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 2011, Công ty chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.

(vii) 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 10,4% 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 0104761138 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 nhất ngày 12 tháng 10 năm 2011. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép 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 tầng 4, Tòa nhà Nikko, 27 Nguyễn Trường Tộ, phường Nguyễn Trung Trực, Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

16.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

16.2.3 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cổ phần</i>		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>		
Các khoản cho vay và tiền gửi có kỳ hạn					
Đầu tư dài hạn khác cho các bên liên quan				-	1.775.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc				-	1.284.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn				-	400.000.000.000
				-	91.000.000.000
Các khoản đầu tư				1.365.084.700.000	1.300.635.700.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	(1)	1.000.000	1.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(2)	1.000.000	1.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế	(3)	2.373.200	2.373.200	23.732.000.000	23.732.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	(4)	6.900.000	6.900.000	339.000.000.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	(5)	3.900.000	3.900.000	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt	(6)	150	150	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	(7)	950.000	950.000	11.352.500.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	(8)	3.070.020	3.070.020	30.700.200.000	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	(9)	70.000	70.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Ủy thác đầu tư vào Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP	(10)	30.000.000	30.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	(11)	250.000	250.000	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	(12)	350.000	350.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	(13)	48.300.000	48.300.000	483.000.000.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ			118.200	-	17.851.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4	(14)	5.130.000	-	51.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	(15)	190.000	-	19.000.000.000	-
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh	(16)	2.000.000	800.000	20.000.000.000	8.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(16)			(20.000.000.000)	(8.000.000.000)
Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn				1.345.084.700.000	3.067.635.700.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

16.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

16.2.3 Đầu tư dài hạn khác

- (1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ.
- (2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,86 % vốn điều lệ. Công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 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 2011, 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 2011, Công ty chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 18 tháng 8 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty đã góp được 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ.
- (6) Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

16.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

16.2.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (8) Theo 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. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 30.700.200.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 19,19% so với vốn điều lệ phải góp.
- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đang cho công ty này vay 1 tỷ đồng Việt Nam như trình bày trong thuyết minh số 7.
- (10) Đây là khoản ủy thác đầu tư qua Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn để mua lại 6% vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.019365 ngày 31 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 10 tháng 2 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP là 5.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 300 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6% vốn điều lệ.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ.
- (13) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tầng Bạt Hồ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- (14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 2011, Công ty đã góp được 51,3 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

16.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

16.2.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (15) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006 điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180.000.000.000 đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ.
- (16) 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 bất vụ lợi do đó Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ cho phần giá trị vốn đã góp.

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phi phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	40.525.108.102	49.486.259.168
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng	-	1.487.128.637
Chi phí trả trước khác	374.532.137	702.440.523
TỔNG CỘNG	<u>40.899.640.239</u>	<u>51.675.828.328</u>

18. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng liên quan (Thuyết minh số 32)	31.100.000.000	120.273.876.481
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	462.339.830.502	517.498.830.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24)	142.785.852.421	64.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>636.225.682.923</u>	<u>701.772.706.481</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VAY NGÂN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

<i>Vay ngắn hạn ngân hàng liên quan</i>	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>
		VNĐ			<i>Hình thức thế chấp/đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Nam Việt Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng số 011/10/HĐTD/104-11 ký ngày 1 tháng 12 năm 2011	30.000.000.000	1 tháng 12 năm 2012	24,32%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của lô đất BT-24.1 tại Khu đô thị Phúc Ninh
	Hợp đồng số 012/10/HĐTD/104-11 ký ngày 30 tháng 12 năm 2011	1.100.000.000	30 tháng 6 năm 2012	24,32%/năm	Tài sản đảm bảo - ba ô tô INNOVA
		31.100.000.000			
<i>Vay ngắn hạn từ các bên liên quan</i>					
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Thỏa thuận số 02/2009/TTV-SHP-KBC	149.009.000.502	31 tháng 12 năm 2012	0%/năm	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Hợp đồng số 05-2011/HĐVV	82.330.830.000	30 tháng 6 năm 2016	0,01%/tháng	Tin chấp
	Hợp đồng số 06-2010/HĐVV	30.000.000.000	31 tháng 12 năm 2012	0,01%/tháng	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Hợp đồng số 20122011/KBC-VCN ký ngày 20 tháng 12 năm 2011	91.000.000.000	20 tháng 6 năm 2012	0%/năm	Tin chấp
Ông Đặng Thành Tâm	Hợp đồng số 31122011/KBC-VCN	110.000.000.000	27 tháng 1 năm 2012	0%/năm	Tin chấp
	TỔNG CỘNG	462.339.830.502			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả thương mại	48.856.075.952	36.758.360.108
Phải trả các bên liên quan	26.730.000	654.464.741
TỔNG CỘNG	48.882.805.952	37.412.824.849

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	26.489.835.792	32.882.565.272
Đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu Phúc Ninh	439.229.522.200	439.229.522.200
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 32)	60.000.000.000	60.000.000.000
TỔNG CỘNG	525.719.357.992	532.112.087.472

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	162.004.362.536	157.066.733.920
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 31.2)	54.609.354.027	231.717.817.561
Thuế thu nhập cá nhân	224.320.737	122.962.201
Các loại thuế khác	4.577.795.444	4.196.894.898
TỔNG CỘNG	221.415.832.744	393.104.408.580

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	272.072.703.240	389.837.315.185
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	<i>59.257.952.568</i>	<i>73.906.221.360</i>
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	<i>163.822.280.823</i>	<i>238.547.400.129</i>
<i>Khu đô thị Phúc Ninh</i>	<i>48.992.469.849</i>	<i>77.383.693.696</i>
Chi phí lãi vay phải trả	59.120.552.365	56.399.566.981
Chi phí phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	37.443.528.800	28.451.732.194
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.068.312.833	449.386.600
Các chi phải trả khác	4.925.113.268	3.443.503.229
TỔNG CỘNG	374.630.210.506	478.581.504.189

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả khác cho các bên liên quan	-	152.220.695
Phải trả khác	1.544.503.745	1.287.142.122
TỔNG CỘNG	1.544.503.745	1.439.362.817

24. 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 2011 của Công ty như sau:

		<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngân hàng	24.1	345.896.963.533	241.491.732.749
Trong đó:			
Vay ngân hàng		255.111.111.112	241.491.732.749
Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)		90.785.852.421	-
Trái phiếu	24.2	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000
Trong đó:			
Phát hành cho ngân hàng		1.200.000.000.000	400.000.000.000
Phát hành cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)		1.500.000.000.000	2.300.000.000.000
TỔNG CỘNG		3.045.896.963.533	2.941.491.732.749
Trong đó			
Vay dài hạn		2.903.111.111.112	2.877.491.732.749
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)		142.785.852.421	64.000.000.000

24.1 Vay ngân hàng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>		<i>Số dư</i>	<i>Lãi suất</i>
		<i>VND</i>	<i>%/năm</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	(*)	255.111.111.112	Từ 20,5% đến 22,5%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	(**)	90.785.852.421	14%
		345.896.963.533	

(*) Các khoản vay 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 và Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh.

(**) Đây là khoản vay thấu chi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt và được thế chấp bằng bằng hợp đồng tiền gửi 91 tỷ đồng Việt Nam tại chính ngân hàng này.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

24.2 Trái phiếu

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Công thương Việt Nam	7.000.000	100.000	11,50%/năm	5 năm	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào KCN Quế Võ mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 002	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	12,50%/năm	5 năm	Thẻ chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 003	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	2.000.000	100.000	12,50%/năm	5 năm	Thẻ chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	4.000.000	100.000	12%/năm	5 năm	Thẻ chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 005 (*)	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5.000.000	100.000	Lãi suất 17,5% và điều chỉnh theo năm	5 năm	Đảm bảo bằng 11,63 triệu cổ phiếu SGT và 3,25 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	12%/năm	5 năm	Thẻ chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	11,5%/năm	5 năm	Thẻ chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
TỔNG CỘNG		3.000.000	100.000	11,5%/năm	5 năm	
		27.000.000				

(*) 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.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hỏi đổi	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: đồng Việt Nam
							Tổng cộng
Năm trước							
Số dư đầu năm	1.991.243.300.000	997.419.780.000	(364.463.420.000)	(270.668.767)	2.223.693.823	443.466.715.023	3.069.619.400.079
- Cổ phiếu quỹ	-	-	(3.230.000)	-	-	-	(3.230.000)
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	506.424.962.052	506.424.962.052
- Chia cổ tức	579.521.020.000	-	-	-	-	(579.521.020.000)	-
- Phát hành cổ phiếu thưởng	386.347.350.000	(386.347.350.000)	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	270.668.767	-	-	270.668.767
Số dư cuối năm	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	-	2.223.693.823	370.370.657.075	3.576.311.800.898
Năm nay							
Số dư đầu năm	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	-	2.223.693.823	370.370.657.075	3.576.311.800.898
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(52.119.804.005)	(52.119.804.005)
Số dư cuối 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Cổ phiếu phổ thông

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

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

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	183.731.809.004	561.909.828.315
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*)	162.882.243.943	443.510.021.043
Doanh thu bán nhà xưởng (*)	-	107.346.700.824
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	8.871.838.614	3.812.904.537
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	11.977.726.447	7.240.201.911
Trừ:		
Hàng bán trả lại	275.701.104	-
Doanh thu thuần	183.456.107.900	561.909.828.315

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	341.024.812.025
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (**)	54.080.279.381	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn (**)	41.389.961.483	-
Doanh thu từ các khách hàng khác	67.412.003.079	209.831.909.842
TỔNG CỘNG	162.882.243.943	550.856.721.867

(**) Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng bao gồm khoản doanh thu với số tiền là VND95.470.240.864 phát sinh từ việc tăng giá trị hợp đồng cho thuê đất với công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc và công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn tương ứng từ 40 đô la Mỹ/m² lên 958.595 đồng/m² và 42 đô la Mỹ/m² lên 1.018.386 đồng/m² theo Phụ lục hợp đồng số 106B/PLHD-QVMR/2011 ngày 25 tháng 12 năm 2011 với công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc và Phụ lục hợp đồng số 102B/PLHD-QVMR/2011 ngày 25 tháng 12 năm 2011 với công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	3.028.745.277	1.069.155.061
Lãi từ các khoản cho vay (*)	153.111.315.069	137.367.863.013
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	-	3.478.090.638
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	3.043.900.193	1.426.184.821
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	1.052.417.946	2.207.853.862
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	39.212.337.660	600.601.364.500
<i>Cổ tức nhận bằng tiền</i>	<i>164.661.660</i>	<i>11.395.000.000</i>
<i>Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (**)</i>	<i>39.047.676.000</i>	<i>589.083.348.000</i>
<i>Thu nhập khác từ chứng khoán</i>	<i>-</i>	<i>123.016.500</i>
Doanh thu khác	-	17.099.531
TỔNG CỘNG	<u>199.448.716.145</u>	<u>746.167.611.426</u>

(*) Lãi từ các khoản cho vay bao gồm các khoản lãi phát sinh từ các khoản cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc, Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ vay như đã trình bày ở các Thuyết minh số 11 và 32.

(**) Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính trong kỳ bao gồm khoản lãi với giá trị 39.047.676.000 đồng Việt Nam từ việc chuyển nhượng 5% cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ cho Công ty Cổ phần Kum Ba. Cũng trong kỳ, Công ty Cổ phần Kum Ba đã thanh toán toàn bộ giá trị khoản chuyển nhượng cho Công ty.

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	8.871.838.614	3.812.904.537
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.250.080.320	926.433.012
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong năm	3.862.479.196	470.249.011
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	2.759.279.098	2.416.222.514

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	3.149.295.787	153.319.419.333
Giá vốn nhà xưởng đã bán	-	24.495.850.497
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	2.224.656.912	864.433.283
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	10.242.929.233	4.516.598.410
TỔNG CỘNG	<u>15.616.881.932</u>	<u>183.196.301.523</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	85.741.064.300	189.509.430.700
Chi phí lãi vay	251.463.852.645	208.677.417.708
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	16.567.977.493	5.200.692.507
TỔNG CỘNG	353.772.894.438	403.387.540.913

29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	17.736.300.309	14.492.398.461
Thu phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	-	14.000.000.000
Thanh lý tài sản cố định	1.150.000.000	-
Phạt vi phạm hợp đồng (*)	16.585.574.560	-
Khác	725.750	492.398.461
Chi phí khác	404.438.124	14.496.940.401
Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	-	14.000.000.000
Thanh lý tài sản cố định	402.487.924	-
Chi phí khác	1.950.200	496.940.401
TỔNG CỘNG	17.331.862.185	(4.541.940)

(*) Phạt vi phạm hợp đồng là số tiền đặt cọc với tổng số tiền là 16.585.574.560 đồng không phải hoàn trả cho Công ty Thực phẩm Quốc tế Miền Bắc (14.386.718.557 đồng) do công ty này vi phạm Hợp đồng thuê đất số 97/HĐ-QV/2008 ngày 17 tháng 3 năm 2008 và cho Công ty TNHH Welco Technology Việt Nam (2.198.856.000 đồng) do công ty này vi phạm hợp đồng thuê đất số 95/HĐ-QV/2008 ngày 6 tháng 2 năm 2008.

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	2.136.364.209.305	298.768.019.774
Chi phí nhân công	24.735.263.270	23.292.156.867
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.682.344.742	6.200.486.623
Trích lập dự phòng	86.359.990.533	189.509.430.700
Chi phí dịch vụ mua ngoài	281.874.099.160	238.048.674.524
Chi phí hỗ trợ	18.201.042.520	10.922.011.182
Chi phí khác	18.001.628.750	4.715.635.150
TỔNG CỘNG	2.577.218.578.280	771.456.414.820

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2011 là 10%.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 25% kể từ khi đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong hai năm từ 2007 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong ba năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2011 là 12,5%.

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

31.1 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	3.096.527.874	145.763.239.178
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
TỔNG CỘNG	3.096.527.874	145.763.239.178

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

31.2 Chi phí thuế TNDN trong năm

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
(Lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế	(49.023.276.131)	652.188.201.230
Điều chỉnh cho các khoản:		
<i>Điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không có chứng từ hợp lý, hợp lệ	29.930.611.520	22.671.204.462
<i>Điều chỉnh giảm</i>		
Cổ tức nhận được	(164.661.660)	(11.518.000.000)
Thu nhập chịu thuế	(19.257.326.271)	663.341.405.692
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	-	151.456.343.580
Thuế TNDN phải nộp đầu năm (trình bày lại)	231.717.817.561	253.815.823.117
Thuế TNDN trích lập thiếu/ (thừa) năm trước	3.096.527.874	(5.693.104.402)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(180.204.991.408)	(167.861.244.734)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	54.609.354.027	231.717.817.561

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Chung nhà đầu tư
7	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Chung nhà đầu tư
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đông
10	Trường Đại học Hùng Vương	Chung nhà đầu tư
11	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
12	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc
13	Ông Đào Hùng Tiến	Phó Tổng Giám đốc
14	Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Việt	Chung nhà đầu tư
15	Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phương Tây	Chung nhà đầu tư

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số tiền
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Trả gốc vay ngắn hạn	260.658.999.498	
	Nhận tiền vay	4.500.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Nhận tiền thanh toán gốc và lãi trái phiếu trong kỳ	283.235.120.953	
	Góp vốn	116.501.320.000	
	Chuyển tiền gốc trái phiếu KBC Bond 005	242.000.000.000	
	Lãi trái phiếu phát sinh trong kỳ	84.530.256.756	
	Lãi tiết kiệm phát sinh trong kỳ	24.151.748.231	
	Chuyển tiền lãi tiết kiệm	23.140.000.000	
	Nhận tiền thanh toán khoản chi phí trả hộ	347.918.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi cho vay dài hạn	69.646.027.398	
	Trả nợ vay	737.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Lãi cho vay dài hạn	50.470.767.123	
	Trả nợ vay	567.000.000.000	
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	40.486.997.036	
	Hoàn ứng	40.486.997.036	
	Cho vay không lãi	110.000.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Trường Đại học Hùng Vương	Góp vốn	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	Góp vốn	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	Góp vốn	190.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	5.890.784.000
Ông Đào Hùng Tiến	Tạm ứng	6.267.618.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Chuyển tiền cho vay không lãi	91.000.000.000
	Thanh toán tiền thiết kế nhà xưởng K4-2 KCN Quế Võ	495.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Lãi vay	279.039.060.171
	Trả lãi vay	172.520.900.933
	Trả gốc vay	34.352.944.000
	Thanh toán qua ngân hàng	937.803.190.101
	Thu tiền qua ngân hàng	937.803.190.101
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Cho vay	31.100.000.000
	Lãi vay	18.044.039.695
	Trả lãi vay	18.214.179.194
	Thanh toán qua ngân hàng	3.055.458.792.558
	Thu tiền qua ngân hàng	3.055.394.352.659

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	<i>Số tiền</i>
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 5)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Phải thu tiền thuê văn phòng		1.666.681.548
			1.666.681.548
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Khác		850.000.000
			850.000.000
Tạm ứng (Thuyết minh số 9)			
Ông Đào Hùng Tiến	Tạm ứng		6.267.618.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng		5.890.784.000
			12.158.402.000
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh số 10)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Bán đất khu đô thị		104.130.000.000
			104.130.000.000
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 11)			
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn Bình Định	Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư		254.417.659.750
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Tiền trái phiếu KBC Bond 005		317.126.832.812
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi vay phải thu (*)		113.745.452.055
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Lãi vay phải thu (*)		101.640.575.342
			786.930.519.959

(*) Các khoản phải thu này được khách hàng cam kết thanh toán chậm nhất ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo cam kết ký ngày 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 20)		
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Trả trước tiền chuyển nhượng đất khu Phúc Ninh	60.000.000.000
		60.000.000.000
Đi vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 18)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Vay ngắn hạn	31.100.000.000
		31.100.000.000
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 22)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Lãi vay	37.301.662.133
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Lãi vay	141.866.667
		37.443.528.800
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Vay dài hạn	90.785.852.421
		90.785.852.421
Vay dài hạn bằng trái phiếu (Thuyết minh số 24)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Trái phiếu dài hạn	1.500.000.000.000
		1.500.000.000.000

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

Bên liên quan	Số dư VND'000	Thời hạn		Lãi cho vay phải thu VND
		Lãi suất %/năm	trả nợ vay Tài sản thế chấp	
Đi vay ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	112.330.830	0,12%	30 tháng 6 năm 2016	Tin chấp 133.222.560
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	149.009.000	0%	30 tháng 6 năm 2012	Tin chấp -
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	91.000.000	0%	20 tháng 6 năm 2012	Tin chấp -
Ông Đặng Thành Tâm	110.000.000	0%	27 tháng 1 năm 2012	Tin chấp -
	462.339.830			133.222.560

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	2.573.057.600	1.003.535.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	3.084.637.500	2.013.558.400
TỔNG CỘNG	5.657.695.100	3.017.093.400

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

Như đã trình bày ở Thuyết minh 3.15, trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 Công ty đã tiếp tục áp dụng hướng dẫn về các nghiệp vụ bằng ngoại tệ theo CMKTVN10, hướng dẫn này khác biệt so với các quy định trong Thông tư 201. Ảnh hưởng như sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>		
	<i>CMKTVN 10</i>	<i>Thông tư 201</i>	<i>Chênh lệch</i>
Bảng cân đối kế toán riêng			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	(4.250.331.602)	4.250.331.602
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.938.418.215	8.188.749.818	(4.250.331.602)
Báo cáo kết quả kinh doanh riêng			
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	1.454.654.099	(1.454.654.099)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	(4.221.862.324)	-	(4.221.862.324)
Lãi chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng	(4.221.862.324)	1.454.654.099	(5.676.516.423)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VNĐ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền VNĐ	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền VNĐ
		Số tiền VNĐ	%		
1 Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	420.000.000.000	260.400.000.000	62%	235.501.320.000	24.896.680.000
2 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
3 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
4 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	1.000.000.000.000	385.000.000.000	38,5%	3.500.000.000	381.500.000.000
5 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	200.000.000.000	38.000.000.000	19%	23.732.000.000	14.268.000.000
6 Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel	160.000.000.000	30.720.000.000	19,2%	30.700.200.000	19.800.000
7 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
8 Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	3.000.000.000.000	1.530.000.000.000	51%	-	1.530.000.000.000
9 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
10 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
		4.338.820.000.000		809.933.520.000	3.528.886.480.000

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

Theo Quyết định 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, thành phố Hà Nội lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội diện tích khoảng 40.484m² với tổng số vốn ước tính 250.000.000 đô la Mỹ. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm xây dựng một Cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 82 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có hợp đồng liên quan đến giấy chứng nhận đầu tư, giải phóng mặt bằng và tái định cư cho việc xây dựng phát triển Khu đô thị Trảng Cát với tổng giá trị là 339 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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	9.094.913.530	8.031.370.088
Trên 1 - 5 năm	2.966.781.976	9.254.957.613
Trên 5 năm	-	-
	12.061.695.506	17.286.327.701

35. 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 phải trả người bán và các khoản phải trả khác. 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 và các khoản phải thu khác, 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.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp 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. Giá 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, 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 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ tài chính để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giá định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản 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 đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	+190	4.210.384.875
VNĐ	- 190	(4.210.384.875)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010		
VNĐ	+150	4.719.659.222
VNĐ	-150	(4.719.659.222)

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 2.4. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Công ty (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty là không đáng kể.

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Thay đổi tỷ giá USD (%)	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	+10%	11.964.512.497
	-10%	(11.964.512.497)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010	+6%	4.786.782.460
	-6%	(4.786.782.460)

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 tình 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 462.825.309.100 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 536.566.373.400 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 12.382.530.910 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 19.756.637.340 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 12.382.530.910 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 19.756.637.340 đồng Việt Nam).

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa liên quan đến chi phí phát triển đất. 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

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 5. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Các công cụ tài chính khác

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có khả năng thanh toán ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
			< 90 ngày	91-180 ngày	91-180 ngày	> 210 Ngày
31 tháng 12 năm 2011	74.888.385.657	44.337.363.060	-	-	30.651.022.597	-
31 tháng 12 năm 2010	1.577.432.062.288	1.453.650.561.770	14.705.736.555	37.715.000.000	16.149.471.847	55.211.302.016

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 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. 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 chưa được chiết khấu:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2011				
Các khoản vay và nợ	-	636.225.682.923	2.903.111.111.112	3.539.336.794.035
Phải trả khách hàng	48.882.805.952	-	-	48.882.805.952
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	376.174.714.251	1.926.135.208	378.100.849.459
	48.882.805.952	1.012.400.397.174	2.905.037.246.320	3.966.320.449.446
Ngày 31 tháng 12 năm 2010				
Các khoản vay và nợ	-	296.604.706.481	2.877.491.732.749	3.174.096.439.230
Phải trả khách hàng	37.412.824.849	-	-	37.412.824.849
Chi phí phải trả khác	-	480.020.867.006	1.926.135.208	481.947.002.214
	37.412.824.849	1.181.793.573.487	2.879.417.867.957	4.098.624.266.293

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Công ty chưa tiến hành xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính do chưa có hướng cụ thể từ cơ quan quản lý. Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
	Giá trị ghi sổ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh				
- Cổ phiếu niêm yết	7.490.461.369	(6.071.459.369)	7.490.461.369	(3.866.548.569)
Tiền gửi ngắn hạn	91.000.000.000	-	-	-
Phải thu khách hàng	687.549.610.200	-	930.134.819.133	-
Phải thu khác	904.401.069.776	-	1.311.750.903.455	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.365.084.700.000	(20.000.000.000)	3.075.635.700.000	(8.000.000.000)
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.274.128.918	-	247.692.627.549	-
Tổng cộng	3.056.799.970.263	(26.071.459.369)	5.572.704.511.506	(11.866.548.569)

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	3.539.336.794.035	3.579.264.439.230
Phải trả người bán	48.882.805.952	37.412.824.849
Chi phí phải trả và phải trả khác	378.100.849.459	481.947.002.214
Tổng cộng	3.966.320.449.446	4.098.624.266.293

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

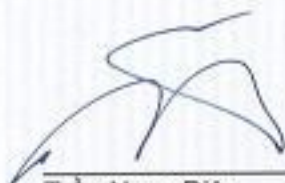
37. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính của năm nay:

	31 tháng 12 năm 2010 (đã được trình bày trước đây)		31 tháng 12 năm 2011 Trình bày lại (được trình bày lại)
Bảng cân đối kế toán			
Phải thu khách hàng	808.232.726.433	(139.183.704.587)	669.049.021.846
Phải thu dài hạn của khách hàng	121.902.092.700	139.183.704.587	261.085.797.287
Chi phí trích trước	478.132.117.589	449.386.600	478.581.504.189
Dự phòng trợ cấp thôi việc	449.386.600	(449.386.600)	-

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

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



Trần Ngọc Diệp
Kế toán trưởng



Đặng Thành Tâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2012