



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

Các báo cáo tài chính hợp nhất

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 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 67

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, 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.

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 - Hải Phòng;
- ▶ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc; và
- ▶ Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang.

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, khu công nghiệp 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 được chuyển sang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Bộ Tài chính cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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 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.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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 hợp nhất; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, 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 Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Đặng Thành Tâm
Tổng giám đốc

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 hợp nhất của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được trình bày từ trang 5 đến trang 67 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất còn có 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 hợp nhất. 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 hợp nhất. 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 có liên quan.





Công ty TNHH 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 HỢP NHẤT
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		8.065.551.266.970	6.984.637.996.913
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	33.635.249.933	444.017.037.338
111	1. Tiền		24.675.249.933	128.917.037.338
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.960.000.000	315.100.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	92.419.002.000	3.623.912.800
121	1. Đầu tư ngắn hạn		98.490.461.369	7.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(6.071.459.369)	(3.866.548.569)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.010.191.433.230	2.928.117.268.178
131	1. Phải thu khách hàng	6	327.789.809.720	960.086.017.498
132	2. Trả trước cho người bán	7	1.213.352.666.172	1.015.305.284.027
135	3. Các khoản phải thu khác	8	472.478.968.260	953.532.338.752
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(3.430.010.922)	(806.372.099)
140	IV. Hàng tồn kho	9	5.840.687.062.438	3.541.953.870.859
141	1. Hàng tồn kho		5.840.687.062.438	3.541.953.870.859
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		88.618.519.369	66.925.907.738
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		82.438.973	503.437.741
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		20.814.706.125	24.002.089.425
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	10	67.721.374.271	42.420.380.572

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		3.881.792.159.706	4.454.008.236.303
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.199.835.461.506	406.453.660.300
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	11	647.108.647.650	261.085.797.287
218	2. Phải thu dài hạn khác	12	552.726.813.856	145.367.863.013
220	II. Tài sản cố định		387.430.326.409	342.887.550.288
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	150.273.123.346	89.362.394.460
222	Nguyên giá		192.182.267.030	113.254.135.471
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(41.909.143.684)	(23.891.741.011)
227	2. Tài sản cố định vô hình		19.248.958	34.341.348
228	Nguyên giá		105.175.160	105.175.160
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(85.926.202)	(70.833.812)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	237.137.954.105	253.490.814.480
240	III. Bất động sản đầu tư	15	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	17	2.200.323.688.818	3.595.246.032.988
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	589.737.668.818	491.908.332.988
258	2. Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.630.586.020.000	3.111.337.700.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(20.000.000.000)	(8.000.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		74.173.600.862	87.042.212.197
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	50.278.869.600	63.147.480.933
268	2. Tài sản dài hạn khác		23.894.731.262	23.894.731.264
269	VI. Lợi thế thương mại		747.135.743	846.753.842
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.947.343.426.676	11.438.646.233.216

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		6.635.832.559.299	6.202.118.615.129
310	I. Nợ ngắn hạn		2.925.599.957.895	2.416.289.150.365
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	1.238.887.681.967	543.025.413.490
312	2. Phải trả người bán	20	81.319.395.290	55.084.949.793
313	3. Người mua trả tiền trước	21	538.868.923.404	522.489.633.073
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	259.218.203.676	459.230.848.217
315	5. Phải trả người lao động		218.154.333	25.966.000
316	6. Chi phí phải trả	23	789.447.772.055	822.332.648.011
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	10.454.147.862	9.669.474.472
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.185.679.308	4.430.217.309
330	II. Nợ dài hạn		3.710.232.601.404	3.785.829.464.764
331	1. Phải trả dài hạn khác		2.543.805.208	2.062.135.208
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	3.354.869.566.337	3.421.843.198.601
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	351.475.873.907	360.755.403.452
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		1.343.355.952	1.168.727.503
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.413.625.720.291	4.379.960.163.305
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	4.413.625.720.291	4.379.960.163.305
411	1. Vốn điều lệ đã góp	26.1	2.957.111.670.000	2.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	611.603.430.000	611.603.430.000
414	3. Cổ phiếu quỹ	26.1	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
415	4. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	2.223.693.823	2.223.693.823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	1.207.153.576.468	1.173.488.019.482
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	27	897.885.147.086	856.567.454.782
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.947.343.426.676	11.438.646.233.216

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	32.487	5.887
- 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 HỢP NHẤT
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	28.1	633.904.038.872	913.935.195.349
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	275.701.104	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	633.628.337.768	913.935.195.349
11	4. Giá vốn hàng bán dịch vụ cung cấp	29	276.552.876.580	396.298.766.397
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		357.075.461.188	517.636.428.952
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	236.918.644.378	750.070.473.217
22	7. Chi phí tài chính	30	324.547.590.521	237.028.358.800
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		289.225.666.703	219.267.056.567
24	8. Chi phí bán hàng		19.624.685.438	13.943.604.853
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		139.659.602.472	127.693.991.051
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		110.162.227.135	889.040.947.465
31	11. Thu nhập khác	31	21.147.963.706	396.003.572.537
32	12. Chi phí khác	31	2.156.782.670	750.002.922
40	13. Lợi nhuận khác	31	18.991.181.036	395.253.569.615
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	17.1	(33.346.259.356)	(1.968.401.970)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		95.807.148.815	1.282.326.115.110
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	27.295.467.072	185.593.303.155
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		9.279.529.545	13.233.505.049
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		77.791.211.288	1.109.966.317.004
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	27	42.061.194.332	14.596.252.665
62	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		35.730.016.956	1.095.370.064.339
80	19. Lãi trên cổ phiếu			
	- Lãi cơ bản	35	123	3.780
	- Lãi suy giảm		123	3.780

Trần Ngọc Diệp
Kế toán trưởng



Đặng Thành Tâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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	Tổng lợi nhuận trước thuế		95.807.148.815	1.282.326.115.110
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		20.738.728.368	11.603.052.035
	Phân bổ lợi thế thương mại		50.838.398.121	50.838.398.122
03	Các khoản dự phòng		16.828.549.624	9.957.964.299
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	28.2	(8.179.884.743)	(5.853.425.167)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(252.068.259.469)	(752.755.168.606)
06	Chi phí lãi vay	30	289.225.666.703	219.267.056.567
07	Bất lợi thương mại		-	(394.973.854.044)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		213.190.347.419	420.410.138.316
09	Tăng các khoản phải thu		(192.184.080.485)	(755.686.907.262)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.298.733.191.578)	(237.922.495.210)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		28.742.134.678	(165.223.878.186)
12	Giảm chi phí trả trước		13.289.610.101	16.542.650.540
13	Tiền lãi vay đã trả		(318.385.784.796)	(163.443.392.404)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	33.2	(215.821.771.324)	(177.602.315.174)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(22.502.365.295)	(28.830.982.567)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(2.792.405.101.280)	(1.091.757.181.947)
	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		(63.433.912.092)	(120.344.112.569)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	278.318.181.818
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.851.128.404)	(289.433.655.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.714.000.000.000	130.899.622.702
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(558.801.320.000)	(45.291.404.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		635.747.024.000	12.224.801.314
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		28.180.350.986	11.395.000.000
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.752.841.014.490	(22.231.565.735)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		-	75.163.834.000
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		1.563.773.790.738	613.843.971.238
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(934.885.154.525)	(560.660.149.844)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		628.888.636.213	128.344.425.394
50	Giảm tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		(410.675.450.577)	(985.644.322.288)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		444.017.037.338	1.429.880.951.370
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		293.663.172	(219.591.744)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	33.635.249.933	444.017.037.338



Trần Ngọc Diệp
Kế toán trưởng



Đặng Thành Tâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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, khu công nghiệp 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 được chuyển sang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh từ Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Hà Nội 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, trong đó 3 công ty con sau đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất:

▶ *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 ngày 31 tháng 12 năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 con sau chưa được hợp nhất vào các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty:

► *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.

Trong năm 2011, công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang vẫn đang trong quá trình nhận vốn góp của các cổ đông và chưa tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty chưa góp vốn vào Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang và vốn thực góp của các cổ đông khác vào Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang là 9,5 tỷ đồng Việt Nam. Theo báo cáo tài chính năm 2011 của công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang, tổng tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và lỗ thuần sau thuế của Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang cho năm tài chính kết thúc cùng ngày tương ứng là 221.851.034.418 đồng Việt Nam và 275.688.489 đồng Việt Nam. Các số liệu tài chính về tổng tài sản, lỗ thuần sau thuế này của công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang sau khi được điều chỉnh cho mục đích hợp nhất tương ứng là 11.851.034.418 đồng Việt Nam và 275.688.489 đồng Việt Nam. Do ảnh hưởng của việc hợp nhất công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang là không trọng yếu nên Công ty chưa tiến hành hợp nhất các báo cáo tài chính của công ty này vào các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") 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).

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty mẹ thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của các công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị cùng Công ty mẹ, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 như được trình bày trong Thuyết minh số 38 và 39.

Theo Thông tư 210, Tập đoàn phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Tập đoàn 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 hợp nhất. Yêu cầu này không có ảnh hưởng đến tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn vì Tập đoàn 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 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 của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành 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 Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm 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 HỢP NHẤT (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 hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm 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 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 ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 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 HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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 trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng, hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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.

3.9 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 như theo nội dung của 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 cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Bất lợi thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận.

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian ba (3) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi khi mua các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.13 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. 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 năm kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi 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 hợp nhất.

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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 hợp nhất.	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 hợp nhất 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 hợp nhất.	<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 hợp nhất. - 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 hợp nhất 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 Tập đoàn bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo Tập đoàn 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 hợp nhất và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn nếu Tập đoàn 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 37.

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. 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 được ghi nhận khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất 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 Tập đoàn được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *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 cơ sở hạ tầng 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.

3.21 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm 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.

Doanh nghiệp 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 năm 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 HỢP NHẤT (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 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, 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 năm 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 năm 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 năm 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 HỢP NHẤT (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 hợp nhất, 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất, 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. Tập đoàn 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.

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	999.686.798	693.638.619
Tiền gửi ngân hàng	23.675.563.135	128.223.398.719
Các khoản tương đương tiền (*)	8.960.000.000	315.100.000.000
TỔNG CỘNG	33.635.249.933	444.017.037.338

(*) Khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt - chi nhánh Hồ Chí Minh. Các khoản tiền gửi này có kỳ hạn 1 tuần và có lãi suất là 14%/năm.

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Số lượng (đồng Việt Nam)</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số lượng (đồng Việt Nam)</i>	<i>Giá trị</i>
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết	136.443	7.490.461.369	136.443	7.490.461.369
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 25.1)

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng (*)	326.123.128.172	852.828.715.698
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.666.681.548	107.257.301.800
TỔNG CỘNG	327.789.809.720	960.086.017.498
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(3.430.010.922)	(806.372.099)
TỔNG CỘNG	324.359.798.798	959.279.645.399

(*) 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	217.825.921.176	378.906.990.172
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	108.297.206.996	164.999.176.127
	326.123.128.172	852.828.715.698

(**) 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 11)

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

7. 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 (*)	760.423.675.978	570.486.880.012
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh (**)	139.271.557.124	159.732.925.140
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (***)	146.323.869.380	27.942.488.050
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Củ Chi	47.019.231.961	45.223.029.501
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
US Southern Homes	62.484.000.000	56.796.000.000
Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng	-	60.000.000.000
Trả trước cho người bán khác	28.671.131.729	55.085.334.001
TỔNG CỘNG	<u>1.213.352.666.172</u>	<u>1.015.305.284.027</u>

(*) Theo hợp đồng số 01/2008/HD-KBC ngày 10 tháng 1 năm 2008 giữa Công ty và công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc, và hợp đồng số 030109/HĐKT-KBI ngày 3 tháng 1 năm 2009 và phụ lục hợp đồng số 030109/PLHĐ-KBI ngày 28 tháng 12 năm 2009 giữa Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang 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 và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang đã trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc số tiền là 760.423.675.978 đồng Việt Nam cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng này.

(**) 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.

(**) Theo hợp đồng thầu san lấp công trình và đường giao thông đô thị - giai đoạn 1 tháng 10 năm 2011 giữa công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang và công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc Kinh Bắc, công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc nhận thầu thi công san lấp Khu Đô thị Quang Châu – Việt Yên – Bắc Giang và thầu xây dựng đường giao thông đô thị - giai đoạn 1. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang đã trả trước cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc số tiền là 146.340.968.080 đồng Việt Nam cho việc thực hiện thầu thi công san lấp và xây dựng đường giao thông này.

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGÂN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<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)	395.532.000.000	66.032.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng khoản đầu tư	-	590.067.365.120
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	4.043.239.889	261.267.659.750
Lãi cho vay phải thu	-	1.011.402.167
Phải thu khác	51.235.056.371	13.485.239.715
TỔNG CỘNG	<u>472.478.968.260</u>	<u>953.532.338.752</u>

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

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

(i) Theo Biên bản hợp 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:

	Số dư cho vay VNĐ	Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1.000.000.000	19 tháng 1 năm 2012	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Ninh Thuận	500.000.000	11 tháng 1 năm 2012	Tín chấp
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	38.004.000.000	30 tháng 6 năm 2012	Tín chấp
	39.000.000.000	16 tháng 3 năm 2012	Tín chấp
	2.028.000.000	2 tháng 9 năm 2012	Tín chấp
	315.000.000.000	3 tháng 12 năm 2012	Tín chấp
TỔNG CỘNG	395.532.000.000		

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 Tân Phú Trung (**)	2.547.049.628.393	2.466.597.898.754
Dự án Khu công nghiệp Quang Châu	345.693.615.615	345.021.815.259
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 Trảng Duệ	366.864.712.966	277.213.667.302
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	12.716.904.552	9.482.852.551
TỔNG CỘNG	5.840.687.062.438	3.541.953.870.859

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

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Tập đoàn 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 Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ và các dự án khác do Tập đoàn 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. 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 Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại thuyết minh số 19 và 25.

(*) 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 đô thị và Dịch vụ 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 tái định cư cho việc xây dựng phát triển Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát tại thành phố Hải Phòng với tổng giá trị thực hiện là 1.980.049.600.000 đồng Việt Nam.

(**) Trong chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung bao gồm cả giá trị hợp lý của phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng và có quyết định giao đất thuộc Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị Tân Phú Trung của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc đã được đánh giá lại cho mục đích hợp nhất tại ngày mua.

10. TÀI SẢN NGẮN 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	33.580.257.929	10.879.178.472
<i>Tạm ứng cho nhân viên</i>	<i>21.421.855.929</i>	<i>10.879.178.472</i>
<i>Tạm ứng cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>12.158.402.000</i>	-
Đặt cọc (*)	34.141.116.342	31.190.000.000
Khác	-	351.202.100
TỔNG CỘNG	<u>67.721.374.271</u>	<u>42.420.380.572</u>

(*) 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.

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

11. 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 34)	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

(*) 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 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 do đó đã được chuyển từ khoản phải thu khách hàng ngắn hạn sang phải thu khách hàng dài hạn.

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<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 34)	469.803.687.147	109.269.232.876
<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>
TỔNG CỘNG	552.726.813.856	145.367.863.013

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

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (tiếp theo)

(*) 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:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<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	-	215.386.027.397

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	63.173.007.486	22.859.333.935	20.432.492.863	5.866.620.668	922.680.519	113.254.135.471
- Mua mới trong năm	92.674.624	1.657.797.320	3.325.116.350	59.162.727	-	5.134.751.021
- Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang	66.504.746.765	6.927.801.955	1.219.472.727	-	-	74.652.021.447
- Thanh lý, nhượng bán	-	(858.640.909)	-	-	-	(858.640.909)
Số dư cuối năm	129.770.428.875	30.586.292.301	24.977.081.940	5.925.783.395	922.680.519	192.182.267.030
Giá trị hao mòn:						
Số dư đầu năm	10.016.967.239	1.995.021.086	8.330.444.754	3.104.927.285	444.380.647	23.891.741.011
- Tăng trong năm	12.607.077.959	2.636.385.251	2.600.873.872	522.510.238	106.708.338	18.473.555.658
- 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	23.199.617.226	4.175.253.352	10.731.318.626	3.251.865.495	551.088.985	41.909.143.684
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	53.156.040.247	20.864.312.849	12.102.048.109	2.761.693.383	478.299.872	89.362.394.460
Số dư cuối năm	106.570.811.649	26.411.038.949	14.245.763.314	2.673.917.900	371.591.534	150.273.123.346

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

	<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	8.202.423.718	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	3.116.503.895	3.116.503.893
TỔNG CỘNG	<u>237.137.954.105</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 đã được chuyển giao cho Công ty từ ngày 6 tháng 10 năm 2009.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn đã tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư. Theo ước tính của Tập đoàn, 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 186.541.396.201 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 hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Trảng Duyệt, và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn. 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.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	589.737.668.818	491.908.332.988
Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.630.586.020.000	3.111.337.700.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	17.2	(20.000.000.000)	(8.000.000.000)
TỔNG CỘNG		<u>2.200.323.688.818</u>	<u>3.595.246.032.988</u>

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</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>		
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(i)	20%	1.000.000	1.000.000	9.732.379.375	9.806.508.375
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	(ii)	-	-	190.000	-	18.119.196.256
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(iii)	40%	200.000	200.000	1.484.887.883	1.465.602.088
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	(iv)	27,44%	8.233.083	8.233.083	82.415.769.826	82.560.101.291
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(v)	20%	2.000.000	1.000.000	19.114.112.881	9.683.300.122
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	(vi)	29,20%	19.000.000	-	190.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(vii)	21,48%	15.896.923	15.896.923	286.990.518.853	370.273.624.856
TỔNG CỘNG					<u>589.737.668.818</u>	<u>491.908.332.988</u>

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

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

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

(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 2100464968 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 Khu Công nghiệp phường 8, đường Lê Hồng Phong, 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 lữ hành nội địa và quốc tế; dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác; dịch vụ thương mại, các dịch vụ điện tử và tin học; đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa; sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy; đầu tư tài chính. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 340 Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007 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, toà nhà Ree, số 364 đường Cộng Hoà, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

(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 thủy điện SGI - Lào

Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 6 năm 2010, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 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.

(vii) 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.

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

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	Công ty Cổ phần Viễn thông Sài Gòn	Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-Lào	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:								
Số dư đầu năm	10.000.000.000	19.000.000.000	2.000.000.000	82.330.830.000	10.000.000.000	423.492.661.074	-	546.823.491.074
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	-	10.000.000.000	-	190.000.000.000	200.000.000.000
- Giảm giá trị đầu tư	-	(19.000.000.000)	-	-	-	-	-	(19.000.000.000)
Số dư cuối năm	10.000.000.000	-	2.000.000.000	82.330.830.000	20.000.000.000	423.492.661.074	190.000.000.000	727.823.491.074
Phân lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:								
Số dư đầu năm	(193.491.625)	(880.803.744)	(534.397.912)	229.271.291	(316.699.878)	5.531.130.124	-	3.835.008.256
- Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	(74.129.000)	(198.233.124)	19.285.794	20.330.195	(569.187.241)	(32.544.325.980)	-	(33.346.259.356)
- Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư	-	1.079.036.868	-	-	-	-	-	1.079.036.868
- Trả cổ tức	-	-	-	(164.661.660)	-	-	-	(164.661.660)
Số dư cuối năm	(267.620.625)	-	(515.112.118)	84.939.826	(885.887.119)	(27.013.195.856)	-	(28.596.875.892)
Phân bổ lợi thế thương mại								
Số dư đầu năm	-	-	-	-	-	58.750.166.342	-	58.750.166.342
- Tăng trong năm	-	-	-	-	-	50.738.780.022	-	50.738.780.022
Số dư cuối năm	-	-	-	-	-	109.488.946.364	-	109.488.946.364
Giá trị còn lại								
Số dư đầu năm	9.806.508.375	18.119.196.256	1.465.602.088	82.560.101.291	9.683.300.122	370.273.624.856	-	491.908.332.988
Số dư cuối năm	9.732.379.375	-	1.484.887.882	82.415.769.826	19.114.112.881	286.990.518.854	190.000.000.000	589.737.668.818

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

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác

	Thuyết minh	Số cổ phần		Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Công ty Cổ Phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn					- 400.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn					- 91.000.000.000
Các khoản đầu tư				1.630.586.020.000	1.336.337.700.000
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		-	354.600	-	53.553.000.000
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	-
Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Tây	(16)	26.550.132	-	265.501.320.000	-
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh	(17)	2.000.000	800.000	20.000.000.000	8.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	(17)			(20.000.000.000)	(8.000.000.000)
Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn				1.610.586.020.000	3.103.337.700.000

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

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (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 ngày 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 31 tháng 12 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.

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

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (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.
- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 31 tháng 12 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.
- (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, Tăng Bạt Hổ, 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 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) Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800172881 ngày 28 tháng 7 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 23 ngày 18 tháng 2 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Ngân hàng TMCP Phương Tây là 3.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đang sở hữu 26.550.132 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 9% vốn điều lệ của ngân hàng này.
- (17) 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.

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	48.925.108.102	60.686.259.168
Chi phí thuê văn phòng	-	1.487.128.637
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.353.761.498	974.093.128
TỔNG CỘNG	50.278.869.600	63.147.480.933

19. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn ngân hàng từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	666.100.000.000	152.273.876.481
Vay ngắn hạn khác	7.325.448.936	7.325.448.936
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	313.330.830.000	112.330.830.000
Vay dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 25)	252.131.403.031	271.095.258.073
TỔNG CỘNG	1.238.887.681.967	543.025.413.490

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

19. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Hợp đồng	Số cuối năm	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Đơn vị tính: đồng Việt Nam
		VND			Hình thức thế chấp/đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Hợp đồng số 0312/2011/HĐTD-DN ngày 30 tháng 12 năm 2011	320.000.000.000	30 tháng 12 năm 2012	18,00%	Tin chấp
	Hợp đồng số 01/HĐTD-SHP ngày 30 tháng 12 năm 2011	315.000.000.000	30 tháng 12 năm 2012	20,40%	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Nam Việt - Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng số 002/11/HĐTD/104-11 ký ngày 30 tháng 12 năm 2011	1.100.000.000	30 tháng 6 ngày 2012	24,32%/năm	03 xe ô tô INOVA
	Hợp đồng số 001/10/HĐTD/104-11 ký ngày 30 tháng 11 năm 2010	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
TỔNG CỘNG		666.100.000.000			

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả thương mại	81.292.665.290	54.430.485.052
Phải trả các bên liên quan	26.730.000	654.464.741
TỔNG CỘNG	81.319.395.290	55.084.949.793

21. 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	99.529.191.434	83.260.110.873
Đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu Phúc Ninh	439.229.522.200	439.229.522.200
Các khoản khác	110.209.770	-
TỔNG CỘNG	538.868.923.404	522.489.633.073

22. 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	174.755.731.198
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 33.2)	85.411.601.903	273.937.906.155
Thuế thu nhập cá nhân	276.192.558	330.210.704
Thuế nhà thầu	6.611.115.789	6.010.105.263
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.914.930.890	4.196.894.897
TỔNG CỘNG	259.218.203.676	459.230.848.217

23. 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	663.257.210.503	723.369.142.913
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	59.257.952.568	73.906.221.360
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	163.822.280.824	238.547.400.129
<i>Khu đô thị Phúc Ninh</i>	48.992.469.849	77.383.693.696
<i>Khu công nghiệp Trảng Duệ</i>	108.264.996.709	128.317.452.743
<i>Khu công nghiệp Quang Châu</i>	108.855.222.513	49.090.647.524
<i>Khu công nghiệp Tân Phú Trung</i>	174.064.288.040	156.123.727.461
Chi phí lãi vay phải trả	64.257.876.664	62.781.180.064
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	40.872.911.800	29.417.380.322
Trích trước chi phí xây dựng	13.065.844.726	2.092.604.830
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.159.984.833	541.058.600
Các chi phí phải trả khác	6.833.943.529	4.131.281.282
TỔNG CỘNG	789.447.772.055	822.332.648.011

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

24. 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>
Chi phí thuê đất	2.492.800.000	1.869.600.000
Vay không lãi từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	5.000.000.000	5.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.961.347.862	2.799.874.472
TỔNG CỘNG	<u>10.454.147.862</u>	<u>9.669.474.472</u>

25. VAY DÀI HẠN

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngân hàng	25.1	607.000.969.368	692.938.456.674
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay ngân hàng</i>		387.565.815.686	533.711.689.347
<i>Vay dài hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>		219.435.153.682	159.226.767.327
Trái phiếu	25.2	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phát hành cho ngân hàng</i>		1.200.000.000.000	700.000.000.000
<i>Phát hành cho bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>		1.800.000.000.000	2.300.000.000.000
TỔNG CỘNG		<u>3.607.000.969.368</u>	<u>3.692.938.456.674</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>		3.354.869.566.337	3.421.843.198.601
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)</i>		252.131.403.031	271.095.258.073

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

25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

25.1 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 cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Lãi suất</i> <i>%/năm</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	(*)	387.565.815.686	Từ 18,5% đến 22,5%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	(**)	216.493.985.682	Từ 11,40% đến 25,12%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	(***)	<u>2.941.168.000</u>	17,40%
TOTAL		<u>607.000.969.368</u>	

(*) 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, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, khu công nghiệp Trảng Duệ, Thành phố Hải Phòng.

(**) Bao gồm các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt và được thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi 91.000.000.000 đồng Việt Nam tại chính ngân hàng này và bằng tài sản hình thành từ khoản vay này.

(***) Khoản vay này được sử dụng cho việc phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Tân Phú Trung, thành phố Hồ Chí Minh và được đảm bảo bằng quyền thu nợ trong tương lai tương ứng với 32.000.000.000 đồng Việt Nam.

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

25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

25.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Lãi suất %/năm	Ngày đáo 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%	8 tháng 5 năm 2014	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 khu công nghiệp Quê Võ mở rộng và 45 héc ta đất 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%	11 tháng 8 năm 2014	Thế 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%	1 tháng 9 năm 2014	Thế 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%	30 tháng 1 năm 2014	Thế 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	28 tháng 1 năm 2014	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%	24 tháng 1 năm 2014	Thế 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	11,50%	31 tháng 1 năm 2014	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
001/2009/TPSC D01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	868.680	100.000	12,50%	17 tháng 1 năm 2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1-B2 với giá trị 230 tỷ đồng
002/2009/TPSC D01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	988.560	100.000	12,50%	18 tháng 1 năm 2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B3-B4 với giá trị 262 tỷ
003/2009/TPSC D01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	1.142.760	100.000	12,50%	18 tháng 1 năm 2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B5-B6 với giá trị 114 tỷ
TỔNG CỘNG						30.000.000

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN/HN

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam						
	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010							
Số dư đầu năm	1.991.243.300.000	997.419.780.000	(364.463.420.000)	(269.819.232)	2.223.693.823	657.638.975.143	3.283.792.509.734
- Tăng vốn	-	531.000.000	-	-	-	-	531.000.000
- Cổ phiếu quỹ	-	-	(3.230.000)	-	-	-	(3.230.000)
- Phát hành cổ phiếu thường	386.347.350.000	-	-	-	-	-	386.347.350.000
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	1.095.370.064.339	1.095.370.064.339
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-	-	269.819.232	-	-	269.819.232
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	579.521.020.000	-	-	-	-	(579.521.020.000)	-
- Giảm khác	-	(386.347.350.000)	-	-	-	-	(386.347.350.000)
Số dư cuối năm	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	-	2.223.693.823	1.173.488.019.482	4.379.960.163.305
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011							
Số dư đầu năm	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	-	2.223.693.823	1.173.488.019.482	4.379.960.163.305
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	35.730.016.956	35.730.016.956
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	(2.064.459.970)	(2.064.459.970)
Số dư cuối năm	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	-	2.223.693.823	1.207.153.576.468	4.413.625.720.291

(*) Giảm khác là khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 3003/2011/SBG/BB-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 3 năm 2011.

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu phổ thông

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

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

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011				
Trong vốn pháp định đã góp	81.000.000.000	20.000.000.000	205.000.000.000	306.000.000.000
Thặng dư vốn	-	-	369.000.000	369.000.000
Trong chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	20.906.411.969	649.616.785.311	670.523.197.280
Trong thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(4.031.950.880)	(127.708.754.385)	(131.740.705.265)
Trong quỹ đầu tư và phát triển	-	-	277.590.517	277.590.517
Trong quỹ dự phòng tài chính	-	-	277.590.517	277.590.517
Quỹ khen thưởng	-	1.034.494	-	1.034.494
Giảm do chuyển một phần sở hữu sang cho cổ đông công ty mẹ	-	-	(26.486.291.889)	(26.486.291.889)
Giảm khác	(743.502.029)	-	-	(743.502.029)
Trong lợi nhuận chưa phân phối	38.572.277.501	39.279.920.525	1.555.035.435	79.407.233.461
	118.828.775.472	76.155.416.108	702.900.955.506	897.885.147.086
Phân lãi trong lợi nhuận sau khi hợp nhất trong	27.363.428.930	144.074.340	14.553.691.062	42.061.194.332

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	633.904.038.872	913.935.195.349
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	<i>538.903.949.007</i>	<i>794.776.360.388</i>
<i>Doanh thu bán nhà xưởng</i>	<i>70.242.659.328</i>	<i>107.346.700.824</i>
<i>Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng</i>	<i>8.871.838.614</i>	<i>3.812.904.537</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>15.885.591.923</i>	<i>7.999.229.600</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	(275.701.104)	-
Doanh thu thuần	633.628.337.768	913.935.195.349

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	508.714.879.278
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	513.676.367.471	393.408.181.934
TỔNG CỘNG	609.146.608.335	902.123.061.212

(**) 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 sửa đổi 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	14.685.094.623	1.515.064.457
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	1.079.036.867	-
Lãi từ các khoản cho vay (*)	153.111.315.069	137.367.863.013
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.049.499.970	5.086.898.121
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	8.179.884.743	5.853.425.167
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	52.322.742.000	598.021.364.500
<i>Cổ tức nhận bằng tiền</i>	13.275.066.000	8.938.016.500
<i>Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (**)</i>	39.047.676.000	589.083.348.000
Khác	1.438.653.160	18.004.097
TỔNG CỘNG	236.918.644.378	750.070.473.217

(*) 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.

(**) 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 15% cổ phần còn lại của công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ cho công ty Cổ phần Kum Ba. Cũng trong năm, công ty Cổ phần Kum Ba đã thanh toán toàn bộ giá trị khoản chuyển nhượng cho Công ty.

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
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

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	214.640.743.496	366.421.884.207
Giá vốn nhà xưởng đã bán	45.984.771.388	24.495.850.497
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	2.224.656.912	864.433.283
Giá vốn khác	13.702.704.784	4.516.598.410
TỔNG CỘNG	276.552.876.580	396.298.766.397

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	289.225.666.703	219.267.056.567
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	21.117.013.018	8.286.304.326
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	14.204.910.800	9.151.592.200
Chi phí tài chính khác	-	323.405.707
TỔNG CỘNG	<u>324.547.590.521</u>	<u>237.028.358.800</u>

31. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	21.147.963.706	396.003.572.537
Chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh	-	394.973.854.044
Thu nhập từ phạt nộp chậm tiền thuê đất	3.214.115.666	-
Thanh lý tài sản cố định	1.150.000.000	318.181.818
Phạt vi phạm hợp đồng (*)	16.585.574.560	-
Thu nhập khác	198.273.480	711.536.675
Chi phí khác	(2.156.782.670)	(750.002.922)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý và chi phí thanh lý tài sản	(402.487.924)	-
Chi phí khác	(1.754.294.746)	(750.002.922)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>18.991.181.036</u>	<u>395.253.569.615</u>

(*) 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.

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	2.560.216.798.026	702.438.265.499
Chi phí nhân công	35.029.384.378	31.261.220.961
Chi phí khấu hao, tài sản cố định, phân bổ lợi thế thương mại, chi phí trả trước	71.577.126.490	58.985.215.090
Trích lập dự phòng	17.447.475.856	9.151.592.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	333.337.757.518	258.779.759.976
Chi phí hỗ trợ	18.201.042.520	10.922.011.182
Chi phí khác	23.308.361.801	9.566.155.292
TỔNG CỘNG	<u>3.059.117.946.589</u>	<u>1.081.104.220.200</u>

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2008 đến 2011 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế cho năm tài chính 2011.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Trảng Dục, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế cho năm tài chính 2011.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2011 là 5%.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.089.570.163	191.286.407.557
Thuế TNDN trích lập thừa năm trước	(1.794.103.091)	(5.693.104.402)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(9.279.529.545)	(13.233.505.049)
TỔNG CỘNG	18.015.937.527	172.359.798.106

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN của Tập đoàn và kết quả của lãi/lỗ theo báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất nhân với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng tương ứng cho Công ty và các công ty con.

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận thuần trước thuế	95.807.148.815	1.282.326.115.110
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không có chứng từ hợp lý, hợp lệ	31.655.866.130	24.557.062.229
Các khoản phạt	1.861.854.736	-
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị	711.733.338	285.000.000
Chênh lệch đánh giá lại tài sản đã thực hiện	47.243.234.161	68.217.003.893
Lỗ từ công ty liên kết	33.346.259.356	1.968.401.970
Phân bổ lợi thế thương mại	50.838.398.121	50.838.398.121
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(4.645.232.592)	(1.396.472.105)
Hoàn nhập dự phòng	(71.536.153.500)	(180.357.838.500)
Lãi từ lợi thế thương mại	-	(394.973.854.044)
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư dài hạn chuyển về	(13.275.066.000)	(8.938.000.000)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cân trừ lỗ năm trước	172.008.042.565	842.525.816.674
Lỗ năm trước chuyển sang	(58.086.770.285)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	113.921.272.280	842.525.816.674
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	29.089.570.163	191.286.407.557
Thuế TNDN phải trả đầu năm	273.937.906.155	265.946.918.174
Thuế TNDN trích lập thừa năm trước	(4.890.630.965)	(5.693.104.402)
Thuế TNDN trích lập thiếu năm trước	3.096.527.874	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(215.821.771.324)	(177.602.315.174)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	85.411.601.903	273.937.906.155

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm này</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	311.156.365.110	320.019.536.432	(8.863.171.322)	(4.073.624.148)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng	40.319.508.797	40.735.867.020	(416.358.223)	(9.159.880.901)
	351.475.873.907	360.755.403.452	-	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(9.279.529.545)	(13.233.505.049)

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong năm với Tập đoàn:

<i>STT</i>	<i>Tên bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Xây Dựng Sài Gòn - Kinh Bắc	Chung nhà đầu tư
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 Du lịch Sài Gòn STC	Cổ đông
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đông
11	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT
12	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc
13	Ông Đào Hùng Tiến	Phó Tổng Giám đốc
14	Trường Đại học Hùng Vương	Chung nhà đầu tư
15	Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Việt	Chung nhà đầu tư
16	Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phương Tây	Chung nhà đầu tư

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Lãi cho vay dài hạn	69.646.027.398
	Thu hồi gốc cho 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
	Thu hồi gốc cho vay	567.000.000.000
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
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Cho vay	130.000.000.000
	Lãi cho vay	10.643.239.889
	Thu tiền cho vay	130.000.000.000
	Thu tiền lãi cho vay	7.450.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Ông Đặng Thành Tâm	Cho vay	91.000.000.000
	Tạm ứng	40.486.997.036
	Hoàn ứng	40.486.997.036
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Cho vay	110.000.000.000
	Tạm ứng	5.890.784.000
Ông Đào Hùng Tiến	Tạm ứng	6.267.618.000
Trường Đại học Hùng Vương	Góp vốn	12.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Cho vay	635.000.000.000
	Lãi vay	286.409.704.820
	Trả lãi vay	178.300.850.679
	Trả gốc vay	34.352.944.000
	Thanh toán qua ngân hàng	1.673.506.118.135

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Thu tiền qua ngân hàng	1.675.426.612.445
	Góp vốn	265.501.320.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Cho vay	31.100.000.000
	Lãi vay	85.323.344.015
	Trả lãi vay	47.301.138.189
	Trả gốc vay	40.210.205.607
	Thanh toán qua ngân hàng	3.916.606.666.315
	Thu tiền qua ngân hàng	3.934.293.447.254

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan của Tập đoàn như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Phải thu thương mại ngắn hạn (Thuyết minh số 6)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Phải thu tiền thuê văn phòng	1.666.681.548
		1.666.681.548
Phải thu khác ngắn hạn (Thuyết minh số 8)		
Công ty cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Lãi vay phải thu	3.193.239.889
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Khác	850.000.000
		4.043.239.889
Tạm ứng (Thuyết minh số 10)		
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 dài hạn khách hàng (Thuyết minh số 11)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Phải thu từ bán đất khu Phúc Ninh	104.130.000.000
		104.130.000.000
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 12)		
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 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
		469.803.687.147

(*) 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết khoản đi vay từ các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Đi vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 19)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Vay ngắn hạn	635.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Vay ngắn hạn	31.100.000.000
		666.100.000.000
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 23)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Lãi vay	37.994.676.792
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Lãi vay	2.878.235.008
		40.872.911.800
Đi vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Vay dài hạn	216.493.985.682
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Vay dài hạn	2.941.168.000
		219.435.153.682
Đi vay dài hạn bằng trái phiếu (Thuyết minh số 25)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Trái phiếu dài hạn	1.500.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Trái phiếu dài hạn	300.000.000.000
		1.800.000.000.000

<i>Bên liên quan</i>	<i>Số dư VND'000</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Thời hạn trả nợ vay</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>	<i>Lãi vay phải trả VND</i>
Đi vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)					
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 Đầu tư Sài Gòn	91.000.000	0%	20 tháng 6 năm 2012	Tin chấp	-
Ông Đặng Thành Tâm	110.000.000	0%	31 tháng 12 năm 2013	Tin chấp	-
	313.330.830				133.222.560

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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	1.439.214.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	3.084.637.500	1.168.700.000
	<u>5.657.695.100</u>	<u>2.607.914.000</u>

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>35.730.016.956</u>	<u>1.095.370.064.339</u>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>35.730.016.956</u>	<u>1.095.370.064.339</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	289.760.188	289.760.188
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<u>289.760.188</u>	<u>289.760.188</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	123	3.780

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

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VND	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền VND	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền VND
		Số tiền VND	%		
1 Công ty Cổ phần 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
2 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
3 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	1.000.000.000.000	385.000.000.000	38,5%	3.500.000.000	381.500.000.000
4 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
5 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
6 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
7 Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	3.000.000.000.000	1.530.000.000.000	51%	-	1.530.000.000.000
8 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
9 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
		4.078.420.000.000		574.432.200.000	3.503.987.800.000

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, Tập đoàn 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, khu Công nghiệp Quang Châu, khu Công nghiệp Trảng Duệ, khu Công nghiệp Tân Phú Trung và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là khoảng 227 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn có các hợp đồng cho thuê nhà xưởng 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	9.718.113.530	1.105.588.904
Trên 1 – 5 năm	6.082.781.976	782.308.104
Trên 5 năm	23.031.081.644	-
TỔNG CỘNG	38.831.977.150	1.887.897.008

37. ẢNH HƯỞNG CỦA THÔNG TƯ 201 ĐẾN CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Như đã trình bày ở Thuyết minh 3.18, trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 Tập đoàn 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 hợp nhất			
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	8.792.291.630	(8.792.291.630)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	20.102.807.328	11.310.515.698	8.792.291.630
Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.820.760.908	5.379.576.264	3.441.184.644
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-	-
Lãi chênh lệch tỷ giá thuần ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	8.820.760.908	5.379.576.264	3.441.184.644

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

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn 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. Tập đoàn có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. 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 hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn và nợ ngắn hạn có lãi suất thả nổi của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường đó có được lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

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:

	<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	5.771.250.690
VNĐ	-190	(5.771.250.690)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010		
VNĐ	+150	2.732.776.130
VNĐ	-150	(2.732.776.130)

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

Tập đoàn 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 Tập đoàn như được trình bày trong Thuyết minh số 2.4. Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. 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, các biến động trong tỷ giá đô la Mỹ của các khoản mục ngoại tệ có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn được trình bày ở bảng dưới đây. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Tập đoàn là không đáng kể.

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

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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

Tập đoàn có rủi ro về giá hàng hóa liên quan đến chi phí phát triển đất. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu khách hàng

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

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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

Tập đoàn 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 Tập đoàn theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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			> 210 Ngày
			< 90 ngày	91-180 ngày	91-180 ngày	
31 tháng 12 năm 2011	796.838.767.058	400.238.708.988	25.102.000.000	30.006.416.180	42.894.901.193	298.596.740.697
31 tháng 12 năm 2010	1.913.618.356.250	1.786.971.845.732	14.705.736.555	37.715.000.000	16.149.471.947	58.076.302.016

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

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

38. 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 Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</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	-	1.238.887.681.967	3.354.869.566.337	4.593.757.248.304
Phải trả người bán	81.319.395.290	-	-	81.319.395.290
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	799.901.919.917	2.543.805.208	802.445.725.125
	81.319.395.290	2.038.789.601.884	3.357.413.371.545	5.477.522.368.719
Ngày 31 tháng 12 năm 2010				
Các khoản vay và nợ	-	543.025.413.490	3.421.843.198.601	3.964.868.612.091
Phải trả người bán	55.084.949.793	-	-	55.084.949.793
Chi phí phải trả khác	-	832.002.122.483	2.062.135.208	834.064.257.691
	55.084.949.793	1.375.027.535.973	3.423.905.333.809	4.854.017.819.575

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Tập đoàn 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

Tập đoàn 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.

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

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

Tập đoàn chưa tiến hành xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính do chưa có hướng dẫn 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 hợp nhất của Tập đoàn.

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	974.898.457.370	(3.430.010.922)	1.221.171.814.785	(806.372.099)
Phải thu khác	1.025.205.782.116	-	1.098.900.201.765	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.820.586.020.000	(20.000.000.000)	3.111.337.700.000	(8.000.000.000)
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.635.249.933	-	444.017.037.338	-
TỔNG CỘNG	3.952.815.970.788	(29.501.470.291)	5.882.917.215.257	(12.672.920.668)
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	4.593.757.248.304	-	3.964.868.612.091	-
Phải trả người bán	81.319.395.290	-	55.084.949.793	-
Chi phí phải trả	789.447.772.055	-	822.332.648.011	-
Phải trả khác	12.997.953.070	-	11.731.609.680	-
TỔNG CỘNG	5.477.522.368.719	-	4.854.017.819.575	-

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

40. 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)	Trình bày lại	31 tháng 12 năm 2011 (được trình bày lại)
Bảng cân đối kế toán			
Phải thu khách hàng	1.099.269.722.085 (139.183.704.587)		960.086.017.498
Phải thu dài hạn của khách hàng	121.902.092.700	139.183.704.587	261.085.797.287
Chi phí phải trả	821.791.589.411	541.058.600	822.332.648.011
Dự phòng trợ cấp thôi việc	541.058.600	(541.058.600)	-

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

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



Trần Ngọc Điệp
Kế toán trưởng



Đặng Thành Tâm
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2012