

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I NĂM 2013**

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

## MỤC LỤC

|   | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 1 - 4        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 5 - 6        |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 7 - 8        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 9 - 48       |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 3 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Mã số      | TÀI SẢN  | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |             | <b>9.515.309.615.292</b> | <b>9.582.850.064.453</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>4</b>    | <b>33.460.938.615</b>    | <b>69.559.822.461</b>    |
| 111        | 1. Tiền  |             | 21.960.938.615           | 64.059.822.461           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                  |             | 11.500.000.000           | 5.500.000.000            |
| <b>120</b> | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>5</b>    | <b>1.873.073.400</b>     | <b>1.333.855.300</b>     |
| 121        | 1. Đầu tư ngắn hạn                             |             | 7.490.461.369            | 7.490.461.369            |
| 129        | 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn           |             | (5.617.387.969)          | (6.156.606.069)          |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |             | <b>2.356.387.768.878</b> | <b>2.390.847.305.009</b> |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                         | 6           | 696.446.453.555          | 720.106.508.678          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                     | 7           | 1.346.162.774.279        | 1.365.090.808.807        |
| 135        | 3. Các khoản phải thu khác                     | 8           | 325.238.412.580          | 322.598.365.616          |
| 139        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 6           | (11.459.871.536)         | (16.948.378.092)         |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>9</b>    | <b>7.053.382.209.218</b> | <b>7.052.955.381.900</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                |             | 7.053.382.209.218        | 7.052.955.381.900        |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                |             | <b>70.205.625.181</b>    | <b>68.153.699.783</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  |             | 38.878.702               | 228.862.586              |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ         |             | 2.665.245.097            | 2.272.127.897            |
| 154        | 3. Thuế và các khoản phải thu khác từ Nhà nước | 10          | 10.596.110.400           | 10.637.334.406           |
| 158        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                       | 11          | 56.905.390.982           | 55.015.374.894           |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 3 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Mã số      | TÀI SẢN                                       | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu kỳ                 |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                     |             | <b>2.259.666.831.198</b>  | <b>2.195.455.009.935</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>          |             | -                         | <b>44.795.000</b>         |
| 218        | 1. Phải thu dài hạn khác                      |             | -                         | 44.795.000                |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                    |             | <b>394.112.824.963</b>    | <b>399.168.337.891</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                   | 12          | 141.627.319.225           | 146.678.780.610           |
| 222        | Nguyên giá                                    |             | 208.080.956.791           | 208.158.774.973           |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                        |             | (66.453.637.566)          | (61.479.994.363)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                    |             | 23.992.590                | 28.044.133                |
| 228        | Nguyên giá                                    |             | 126.075.160               | 126.075.160               |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                        |             | (102.082.570)             | (98.031.027)              |
| 230        | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang            | 13          | 252.461.513.148           | 252.461.513.148           |
| <b>240</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>14</b>   | <b>93.879.318.956</b>     | <b>56.597.837.798</b>     |
| 241        | 1. Nguyên giá                                 |             | 102.652.460.852           | 63.275.975.089            |
| 242        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (8.773.141.896)           | (6.678.137.291)           |
| <b>250</b> | <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> | <b>15</b>   | <b>1.735.199.440.492</b>  | <b>1.698.264.454.973</b>  |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết                | 15.1        | 712.064.191.860           | 675.129.206.341           |
| 258        | 2. Đầu tư dài hạn khác                        | 15.2        | 1.065.184.700.000         | 1.065.184.700.000         |
| 259        | 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 15.2        | (42.049.451.368)          | (42.049.451.368)          |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                |             | <b>35.927.347.242</b>     | <b>40.732.066.629</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                  | 16          | 35.803.494.563            | 40.712.335.365            |
| 268        | 2. Tài sản dài hạn khác                       |             | 123.852.679               | 19.731.264                |
| <b>269</b> | <b>VI. Lợi thế thương mại</b>                 |             | <b>547.899.545</b>        | <b>647.517.644</b>        |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                      |             | <b>11.774.976.446.490</b> | <b>11.778.305.074.388</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 3 năm 2013


Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu kỳ                 |
|------------|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>6.994.464.740.995</b>  | <b>6.944.002.852.209</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>2.801.533.961.600</b>  | <b>2.688.457.393.905</b>  |
| 311        | 1. Vay và nợ ngắn hạn                         | 17          | 372.804.280.294           | 316.642.671.560           |
| 312        | 2. Phải trả người bán                         | 18          | 61.794.832.567            | 61.526.489.472            |
| 313        | 3. Người mua trả tiền trước                   | 19          | 372.184.240.319           | 350.080.562.741           |
| 314        | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 20          | 67.872.648.998            | 70.955.815.149            |
| 315        | 5. Phải trả người lao động                    |             | 155.873.248               | 513.582.567               |
| 316        | 6. Chi phí phải trả                           | 21          | 1.129.356.998.637         | 1.137.291.238.469         |
| 319        | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 22          | 790.230.808.228           | 744.312.754.637           |
| 323        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  |             | 7.134.279.309             | 7.134.279.310             |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                         |             | <b>4.192.930.779.395</b>  | <b>4.255.545.458.304</b>  |
| 331        | 1. Phải trả dài hạn khác                      | 23          | 131.932.908.902           | 127.083.174.770           |
| 334        | 2. Vay và nợ dài hạn                          | 24          | 3.633.967.449.714         | 3.701.521.689.464         |
| 335        | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 31.3        | 417.610.094.246           | 418.767.958.424           |
| 338        | 4. Doanh thu chưa thực hiện                   |             | 9.420.326.533             | 8.172.635.646             |
| <b>400</b> | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |             | <b>3.924.898.082.212</b>  | <b>3.977.981.376.277</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>25</b>   | <b>3.924.898.082.212</b>  | <b>3.977.981.376.277</b>  |
| 411        | 1. Vốn điều lệ đã góp                         |             | 2.957.111.670.000         | 2.957.111.670.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                       |             | 611.603.430.000           | 611.603.430.000           |
| 414        | 3. Cổ phiếu quỹ                               |             | (364.466.650.000)         | (364.466.650.000)         |
| 415        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                      |             | 2.223.693.823             | 2.223.693.823             |
| 420        | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 718.425.938.389           | 771.509.232.454           |
| <b>439</b> | <b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>    | <b>26</b>   | <b>855.613.623.283</b>    | <b>856.320.845.902</b>    |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>11.774.976.446.490</b> | <b>11.778.305.074.388</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 3 năm 2013

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|                      | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|----------------------|------------|-----------|
| Ngoại tệ các loại    |            |           |
| - Đô la Mỹ (US\$)    | 2.407      | 117.222   |
| - Yên Nhật Bản (JPY) | 12.886     | 874.644   |



Vũ Thanh Dịu  
Người lập



Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 5 năm 2013

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

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Quý I năm 2013   | Quý I năm 2012  | Lũy kế đến 31 tháng 3 năm 2013 | Lũy kế đến 31 tháng 3 năm 2012 |
|-------|--|-------------|------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1     | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 27.1        | 43,821,937,245   | 147,254,740,039 | 43,821,937,245                 | 147,254,740,039                |
| 2     | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 27.1        | 4,989,551,415    |                 | 4,989,551,415                  | 0                              |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 27.1        | 38,832,385,830   | 147,254,740,039 | 38,832,385,830                 | 147,254,740,039                |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 28          | 22,131,346,883   | 27,862,364,574  | 22,131,346,883                 | 27,862,364,574                 |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 16,701,038,947   | 119,392,375,465 | 16,701,038,947                 | 119,392,375,465                |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 27.2        | 4,901,149,210    | 11,850,568,365  | 4,901,149,210                  | 11,850,568,365                 |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 29          | 72,806,626,051   | 80,558,698,610  | 72,806,626,051                 | 80,558,698,610                 |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | 72,706,741,238   | 79,756,210,882  | 72,706,741,238                 | 79,756,210,882                 |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | 2,927,904,259    | 1,471,795,074   | 2,927,904,259                  | 1,471,795,074                  |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    |             | 11,169,164,202   | 30,443,718,896  | 11,169,164,202                 | 30,443,718,896                 |
| 30    | 10. Lãi/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh         |             | (65,301,506,355) | 18,768,731,250  | (65,301,506,355)               | 18,768,731,250                 |

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Mã số | CHỈ TIÊU                                   | Thuyết minh | Quý I năm 2013   | Quý I năm 2012  | Lũy kế đến 31 tháng 3 năm 2013 | Lũy kế đến 31 tháng 3 năm 2012 |
|-------|--|-------------|------------------|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 31    | 11. Thu nhập khác                          | 30          | 10,197,493,719   | 2,583,303,509   | 10,197,493,719                 | 2,583,303,509                  |
| 32    | 12. Chi phí khác                           | 30          | 87,007,208       | 1,001           | 87,007,208                     | 1,001                          |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                         | 30          | 10,110,486,511   | 2,583,302,508   | 10,110,486,511                 | 2,583,302,508                  |
| 45    | 14. Phần lỗ từ công ty liên kết            |             | (1,065,014,481)  | (9,316,412,324) | (1,065,014,481)                |                                |
| 50    | 15. Tổng lỗ kế toán trước thuế             |             | (56,256,034,325) | 12,035,621,434  | (56,256,034,325)               | 12,035,621,434                 |
| 51    | 16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hiện hành | 31.1        | 92,346,537       | (159,835,976)   | 92,346,537                     | (159,835,976)                  |
| 52    | 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại            |             | 1,157,864,178    |                 | 1,157,864,178                  |                                |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                |             | (55,190,516,684) | 12,195,457,410  | (55,190,516,684)               | 12,195,457,410                 |
| 61    | 18.1 Lợi ích cổ đông thiểu số              |             | (2,107,222,619)  | (6,410,434,140) | (2,107,222,619)                | (6,410,434,140)                |
| 62    | 18.2 Lợi thuộc về các cổ đông công ty mẹ   |             | (53,083,294,065) | 18,605,891,550  | (53,083,294,065)               | 18,605,891,550                 |
| 80    | 19. Lãi trên cổ phiếu                      |             |                  |                 | 0                              | 0                              |
|       | - Lãi cơ bản                               |             | (183)            | 64              | (183)                          | 64                             |
|       | - Lãi suy giảm                             |             | (183)            | 64              | (183)                          | 64                             |

*Nguyễn Thị Thu Hương*  
  
 Tổng Giám đốc

*Phạm Phúc Hiếu*  
 Kế toán trưởng

Vũ Thanh Diệu  
 Người lập

Ngày 14 tháng 5 năm 2013



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Kỳ này                  | Kỳ trước               |
|-------|---|-------------|-------------------------|------------------------|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                         |             |                         |                        |
| 01    | <b>Tổng (lỗ)/lợi nhuận trước thuế</b>                                     |             | <b>(56.256.034.325)</b> | <b>12.035.621.434</b>  |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>  |             |                         |                        |
| 02    | Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định   |             | 7.072.699.351           | 5.395.937.259          |
|       | Phân bổ lợi thế thương mại  |             | 99.618.099              | 12.709.599.530         |
| 03    | Các khoản dự phòng  |             | (6.027.724.656)         | (982.386.000)          |
| 04    | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                             |             | (60.329.581)            | (924.125.754)          |
| 05    | Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư  |             | (4.082.273.559)         | (2.534.156.041)        |
| 06    | Chi phí lãi vay   |             | 72.706.741.238          | 79.756.210.882         |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>      |             | <b>13.452.696.567</b>   | <b>105.456.701.310</b> |
| 09    | Giảm các khoản phải thu   |             | 43.805.396.028          | 431.437.808.240        |
| 10    | Tăng hàng tồn kho   |             | (39.803.313.078)        | (99.237.236.588)       |
| 11    | (Giảm)/tăng các khoản phải trả  |             | 34.597.768.812          | 128.216.946.925        |
| 12    | Giảm chi phí trả trước  |             | 5.098.824.685           | 5.363.104.784          |
| 13    | Tiền lãi vay đã trả   |             | (73.189.191.468)        | (19.683.834.081)       |
| 14    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   |             | (51.122.531)            | (15.067.196.795)       |
| 15    | Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh                                    |             | 4.849.734.132           | -                      |
| 16    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                    |             | (594.137.504)           | (4.543.838.146)        |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>        |             | <b>(11.833.344.357)</b> | <b>531.942.455.649</b> |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                            |             |                         |                        |
| 21    | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác |             | -                       | (4.247.877.091)        |
| 22    | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác         |             | 903.000.000             | -                      |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                   |             | (38.000.000.000)        | (200.000.000)          |
| 29    | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                       |             | 217.984.266             | 101.116.259            |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>            |             | <b>(36.879.015.734)</b> | <b>(4.346.760.832)</b> |

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Kỳ này           | Kỳ trước          |
|-------|--|-------------|------------------|-------------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>         |             |                  |                   |
| 33    | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                       |             | 25.000.000.000   | 7.940.000.000     |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay                                    |             | (12.386.523.755) | (555.534.724.579) |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính |             | 12.613.476.245   | (547.594.724.579) |
| 50    | Giảm tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ     |             | (36.098.883.846) | (19.999.029.762)  |
| 60    | Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ                  |             | 69.559.822.461   | 33.635.249.933    |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ    |             | -                | (77.490.729)      |
| 70    | Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ                 | 4           | 33.460.938.615   | 13.558.729.442    |



Vũ Thanh Dịu  
Người lập



Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 5 năm 2013

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

**CÔNG TY**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 13 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 25 tháng 10 năm 2011.

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;
- ▶ Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang;
- ▶ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An; và
- ▶ Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát.

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh tại 20 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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 kỳ 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                 |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương  | Thành viên                 |
| Bà Đặng Thị Hoàng Phương | Thành viên                 |
| Ông Ngô Mạnh Hùng        | Thành viên                 |

**BAN KIỂM SOÁT**

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

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Bà Nguyễn Chung Thủy | Trưởng Ban kiểm soát |
| Ông Bùi Ngọc Quân    | Thành viên           |
| Bà Lê Thị Thu Hằng   | Thành viên           |

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

## BAN GIÁM ĐỐC

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

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

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 là: 202 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 203)

## Cơ cấu tổ chức

Công ty có các công ty con như sau:

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

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Giang cấp ngày 6 tháng 4 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 4 ngày 4 tháng 1 năm 2013. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty Sài Gòn - Bắc Giang thay đổi vốn điều lệ thành 220 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại Khu Công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 59,5% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 3 năm 2013.

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

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203002451 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 20 tháng 7 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 2 ngày 24 tháng 6 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Khu công nghiệp Trảng Duyệt, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Công ty nắm giữ 90% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 3 năm 2013.

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303097752 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 4 tháng 11 năm 2003 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 6 ngày 6 tháng 4 năm 2011 với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm giữ 60,52% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 3 năm 2013.

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

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

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

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

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

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

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

▶ *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 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư, xây dựng, vận hành và khai thác các công trình nguồn và lưới điện; sản xuất và kinh doanh điện; nhập khẩu thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh điện, quản lý, vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa, các công trình điện, công trình kiến trúc của nhà máy điện và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại Khu công nghiệp Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 51% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 3 năm 2013.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ 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 Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

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

Bảng cân đối kế toán 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 được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

### 2.3 *Niên độ kế toán*

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

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

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

### 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 3 năm 2013.

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 mẹ 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 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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 hàng tồn kho đến vị trí và điều kiện hiện tại được xác định như sau:

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

#### *Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

#### 3.3 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 kỳ.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định 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.

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

|  |            |
|--|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng) | 8 – 25 năm |
| Máy móc, thiết bị  | 4 – 8 năm  |
| Phương tiện vận tải  | 6 – 10 năm |
| Thiết bị văn phòng   | 3 – 5 năm  |
| Lợi thế thương mại   | 10 năm     |

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

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán 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 tại sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.



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

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

#### 3.8 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.

#### 3.9 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

#### 3.10 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.

#### 3.11 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.

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

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

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

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.

#### 3.12 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. Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm quyền sở hữu các loại cổ phiếu niêm yết, chưa niêm yết và có thời gian đầu tư dự kiến không quá một năm và các khoản cho vay ngắn hạn. Các khoản đầu tư dài hạn bao gồm các loại cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết có thời gian đầu tư dự kiến trên một năm và các khoản cho vay dài hạn. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó 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.

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

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

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ 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 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo.

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

#### 3.15 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. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Tập đoàn áp dụng Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012.

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

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

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

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 niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức được công bố từ phần lợi nhuận chưa phân phối dựa trên tỷ lệ góp vốn của các cổ đông.

**3.18 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.

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

*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.

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

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

#### 3.19 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và 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.

#### 3.20 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng 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:

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

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc 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.

#### 3.21 Thông tin bộ phận

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

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> |                              |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
|                                | <i>Số cuối kỳ</i>                 | <i>Số đầu kỳ</i>             |
| Tiền mặt                       | 1.481.918.758                     | 1.759.279.311                |
| Tiền gửi ngân hàng             | 20.479.019.857                    | 62.300.543.150               |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 11.500.000.000                    | 5.500.000.000                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b><u>33.460.938.615</u></b>      | <b><u>69.559.822.461</u></b> |

(\*) Khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm.

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

|   | <i>Số cuối kỳ</i>               |                             | <i>Số đầu kỳ</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         | 283.799                         | 7.490.461.369               | 283.799                         | 7.490.461.369               |
| <b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b> |                                 | <b><u>7.490.461.369</u></b> |                                 | <b><u>7.490.461.369</u></b> |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn   |                                 | (5.617.387.969)             |                                 | (6.156.606.069)             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              |                                 | <b><u>1.873.073.400</u></b> |                                 | <b><u>1.333.855.300</u></b> |

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|                            | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> |                               |
|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
|                            | <i>Số cuối kỳ</i>                 | <i>Số đầu kỳ</i>              |
| Phải thu khách hàng        | 592.316.453.555                   | 611.715.757.742               |
| Phải thu các bên liên quan | 104.130.000.000                   | 108.390.750.936               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>696.446.453.555</u></b>     | <b><u>720.106.508.678</u></b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn | (11.459.871.536)                  | (16.948.378.092)              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>684.986.582.019</u></b>     | <b><u>703.158.130.586</u></b> |

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|   | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> |                                 |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|
|   | <i>Số cuối kỳ</i>                 | <i>Số đầu kỳ</i>                |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc                         | 1.018.738.490.171                 | 1.035.055.051.586               |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc                                  | 144.840.338.667                   | 144.840.188.667                 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh | 83.714.707.322                    | 81.016.470.776                  |
| Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Cù Chi                   | 34.278.279.475                    | 34.278.279.475                  |
| Foster and Partners Limited                                       | 29.159.200.000                    | 29.159.200.000                  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn - Kinh Bắc                       | -                                 | 18.514.334.879                  |
| Trả trước cho người bán khác                                      | 35.431.758.644                    | 22.227.283.424                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>1.346.162.774.279</u></b>   | <b><u>1.365.090.808.807</u></b> |

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

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

|  | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                        |
|--|----------------------------|------------------------|
|  | Số cuối kỳ                 | Số đầu kỳ              |
| Cho vay không lãi  | 251.070.000.000            | 250.820.000.000        |
| Phải thu từ các bên liên quan  | 24.442.687.097             | 26.292.687.097         |
| Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng | 19.440.000.000             | 19.440.000.000         |
| Phải thu lãi thanh toán chậm của công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sài Gòn          | 19.548.922.698             | 16.885.399.526         |
| Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương  | 2.228.672.000              | 2.228.672.000          |
| Phải thu khác  | 8.508.130.785              | 6.931.606.993          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>325.238.412.580</b>     | <b>322.598.365.616</b> |

**9. HÀNG TỒN KHO**

|   | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                          |
|---|----------------------------|--------------------------|
|   | Số cuối kỳ                 | Số đầu kỳ                |
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>    |                            |                          |
| Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát | 3.079.643.161.487          | 3.078.488.161.487        |
| Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung           | 2.624.274.480.996          | 2.622.480.392.173        |
| Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ               | 312.852.411.986            | 308.528.766.680          |
| Dự án Khu công nghiệp Quang Châu              | 446.064.555.921            | 431.445.237.228          |
| Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng          | 202.346.060.485            | 234.304.428.626          |
| Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh      | 161.628.255.326            | 154.747.755.326          |
| Dự án Khu đô thị Phúc Ninh                    | 119.076.457.546            | 115.840.796.989          |
| Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu         | 71.331.604.217             | 71.236.055.318           |
| Dự án Khu nhà thu nhập thấp                   | 23.049.833.976             | 23.049.833.976           |
| Khác  | 13.115.387.278             | 12.833.954.097           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>7.053.382.209.218</b>   | <b>7.052.955.381.900</b> |

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

|                                      | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                       |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
|                                      | Số cuối kỳ                 | Số đầu kỳ             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước | 10.596.110.400             | 10.637.334.406        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>10.596.110.400</b>      | <b>10.637.334.406</b> |

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

|                               | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                       |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|
|                               | Số cuối kỳ                 | Số đầu kỳ             |
| Tạm ứng cho nhân viên         | 22.864.262.578             | 20.974.246.490        |
| Tạm ứng cho nhân viên         | 18.696.032.140             | 15.455.057.877        |
| Tạm ứng cho các bên liên quan | 4.168.230.438              | 5.519.188.613         |
| Đặt cọc                       | 34.041.128.404             | 34.041.128.404        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>              | <b>56.905.390.982</b>      | <b>55.015.374.894</b> |

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|  | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc (bao<br>gồm chi phí phát<br>triển đất và cơ<br>sở hạ tầng) | Máy móc,<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | Khác        | Tổng cộng       |
|--|--|----------------------|------------------------|-----------------------|-------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                         |  |                      |                        |                       |             |                 |
| Số dư đầu kỳ                               | 145.114.807.388  | 30.328.854.459       | 25.748.831.940         | 6.043.600.667         | 922.680.519 | 208.158.774.973 |
| - Phân loại lại                            | -  | -                    | (25.950.000)           | 25.950.000            | -           | -               |
| - Giảm khác                                | (77.818.182)   | -                    | -                      | -                     | -           | (77.818.182)    |
| Số dư cuối kỳ                              | 145.036.989.206  | 30.328.854.459       | 25.722.881.940         | 6.069.550.667         | 922.680.519 | 208.080.956.791 |
| <b>Tài sản cố định đã hết khấu<br/>hao</b> | 94.685.454   | 29.500.000           | 965.291.635            | 372.568.407           | 68.727.272  | 1.530.772.768   |
| <b>Giá trị hao mòn:</b>                    |  |                      |                        |                       |             |                 |
| Số dư đầu kỳ                               | 35.999.904.007   | 7.457.209.611        | 13.602.647.507         | 3.762.435.917         | 657.797.321 | 61.479.994.363  |
| - Tăng trong kỳ                            | 3.301.863.398  | 851.858.030          | 662.571.656            | 130.673.034           | 26.677.085  | 4.973.643.203   |
| - Phân loại lại                            | -  | -                    | (25.950.000)           | 25.950.000            | -           | -               |
| Số dư cuối kỳ                              | 39.301.767.405   | 8.309.067.641        | 14.239.269.163         | 3.919.058.951         | 684.474.406 | 66.453.637.566  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                    |  |                      |                        |                       |             |                 |
| Số dư đầu kỳ                               | 109.114.903.381  | 22.871.644.848       | 12.146.184.433         | 2.281.164.750         | 264.883.198 | 146.678.780.610 |
| Số dư cuối kỳ                              | 105.735.221.801  | 22.019.786.818       | 11.483.612.777         | 2.150.491.716         | 238.206.113 | 141.627.319.225 |



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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|                                      | Số cuối kỳ                    | Số đầu kỳ                     |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội       | 119.161.983.744               | 119.161.983.744               |
| Khu ngoại giao đoàn Hà Nội           | 106.555.116.818               | 106.555.116.818               |
| Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng       | 10.127.928.638                | 10.127.928.638                |
| Khu công nghiệp Quế Võ Hiện hữu      | 3.645.977.273                 | 3.645.977.273                 |
| Nhà máy nhiệt điện Bắc Giang         | 3.116.503.893                 | 3.116.503.893                 |
| Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu | 9.067.026.418                 | 1.488.095.455                 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác | 786.976.364                   | 8.365.907.327                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b><u>252.461.513.148</u></b> | <b><u>252.461.513.148</u></b> |

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

**Nguyên giá:**

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Số đầu kỳ       | 63.275.975.089         |
| - Tăng trong kỳ | 39.376.485.763         |
| - Giảm trong kỳ | -                      |
| Số cuối kỳ      | <u>102.652.460.852</u> |

**Giá trị hao mòn:**

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Số đầu kỳ       | 6.678.137.291        |
| - Tăng trong kỳ | 2.095.004.605        |
| - Giảm trong kỳ | -                    |
| Số cuối kỳ      | <u>8.773.141.896</u> |

**Giá trị còn lại:**

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| Số đầu kỳ  | <u>56.597.837.798</u> |
| Số cuối kỳ | <u>93.879.318.956</u> |

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|  | Thuyết minh | Số cuối kỳ                      | Số đầu kỳ                       |
|--|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Đầu tư vào công ty liên kết                  | 15.1        | 712.064.191.860                 | 675.129.206.341                 |
| Đầu tư dài hạn khác                          | 15.2        | 1.065.184.700.000               | 1.065.184.700.000               |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn | 15.2        | (42.049.451.368)                | (42.049.451.368)                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             |             | <b><u>1.735.199.440.492</u></b> | <b><u>1.698.264.454.973</u></b> |

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|   | Thuyết minh | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Số cổ phiếu |            | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|---|-------------|------------------------|-------------|------------|------------------------|------------------------|
|   |             |                        | Số cuối kỳ  | Số đầu kỳ  |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào                         | (i)         | 20,0%                  | 19.290.000  | 19.000.000 | 440.620.836.320        | 402.643.353.247        |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn                | (ii)        | 40,0%                  | 15.896.923  | 15.896.923 | 159.064.127.291        | 160.028.667.861        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn | (iii)       | 27,4%                  | 8.233.083   | 8.233.083  | 82.485.941.445         | 82.471.851.651         |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt                             | (iv)        | 20,0%                  | 2.000.000   | 2.000.000  | 18.721.611.497         | 18.800.111.774         |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau                    | (v)         | 29,2%                  | 1.000.000   | 1.000.000  | 9.679.309.407          | 9.695.651.654          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất       | (vi)        | 21,5%                  | 200.000     | 200.000    | 1.492.365.900          | 1.489.570.154          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |             |                        |             |            | <b>712.064.191.860</b> | <b>675.129.206.341</b> |

(i) Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào

Tập đoàn nắm giữ trực tiếp 19% tỷ lệ biểu quyết và nắm giữ gián tiếp thông qua công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang 10,86% tỷ lệ quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào. Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 6 năm 2010, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 10 năm 2012. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là sản xuất, truyền tải, phân phối bán buôn và bán lẻ điện; sản xuất và mua bán vật liệu, thiết bị xây dựng, máy móc thiết bị, vật liệu ngành điện; xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; đào tạo vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa thiết bị nhà máy điện và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại số 20 Mạc Đĩnh Chi, phường Trúc Bạch, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 28 tháng 4 năm 2012, 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 3 năm 2013, Công ty chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất ngày 2 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của đơn vị là đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật, căn hộ để bán và cho thuê, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại dịch vụ; thi công xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, cầu đường, thủy lợi; kinh doanh vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách; tư vấn đầu tư, quản lý doanh nghiệp, tư vấn xây dựng; môi giới thương mại; dịch vụ kê khai hải quan; kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, du lịch. Công ty này có trụ sở tại lô 6-1, Tòa nhà Ree, số 364 đường Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

*(iv) Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt*

Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103008130 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 10 năm 2007, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 8 số 0305281820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 4 năm 2012. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 100 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; san lấp mặt bằng; mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; đại lý mua bán và ký gửi hàng hóa; sản xuất lắp dựng khung nhà thép tiền chế; kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở tại 26 Mai Thị Lựu, phường ĐaKao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3403000199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 20 tháng 1 năm 2009. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của đơn vị là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư; tư vấn xây dựng, xây dựng công nghiệp và dân dụng; sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội thất; kinh doanh khách sạn, nhà hàng; tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi; dịch vụ lưu hành nội địa và quốc tế; dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác; dịch vụ thương mại, các dịch vụ điện tử và tin học; đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa; sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy; đầu tư tài chính. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 340 Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.



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

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

**15.2 Đầu tư dài hạn khác**

|  | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2013 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |                          |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|  |             | Số cổ phần               | Giá trị (đồng Việt Nam)  | Số cổ phần                | Giá trị (đồng Việt Nam)  |
| <b>Các khoản đầu tư</b>  |             |                          | <b>1.065.184.700.000</b> |                           | <b>1.065.184.700.000</b> |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định (1)                       |             | 48.300.000               | 483.000.000.000          | 48.300.000                | 483.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn (2)                        |             | 6.900.000                | 339.000.000.000          | 6.900.000                 | 339.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 (3)                               |             | 5.130.000                | 51.300.000.000           | 5.130.000                 | 51.300.000.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (4)                             |             | 3.900.000                | 39.000.000.000           | 3.900.000                 | 39.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel (5)                         |             | 3.070.020                | 30.700.200.000           | 3.070.020                 | 30.700.200.000           |
| Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế (6)                                 |             | 2.373.200                | 23.732.000.000           | 2.373.200                 | 23.732.000.000           |
| Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh (7)                      |             | -                        | 20.000.000.000           | -                         | 20.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước (8)                 |             | 190.000                  | 19.000.000.000           | 190.000                   | 19.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt (9)              |             | 150                      | 15.000.000.000           | 150                       | 15.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (10)         |             | 950.000                  | 11.352.500.000           | 950.000                   | 11.352.500.000           |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ (11)                   |             | 100.000                  | 10.000.000.000           | 100.000                   | 10.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (12)                  |             | 100.000                  | 10.000.000.000           | 100.000                   | 10.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (13)                           |             | 70.000                   | 7.000.000.000            | 70.000                    | 7.000.000.000            |
| Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ (14)                            |             | 250.000                  | 2.500.000.000            | 250.000                   | 2.500.000.000            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận (15) |             | 350.000                  | 3.500.000.000            | 350.000                   | 3.500.000.000            |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh (16)                  |             | 100.000                  | 100.000.000              | 100.000                   | 100.000.000              |
| <b>Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn</b>                                  |             |                          | <b>(42.049.451.368)</b>  |                           | <b>(42.049.451.368)</b>  |
| <b>Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn</b>                            |             |                          | <b>1.023.135.248.632</b> |                           | <b>1.023.135.248.632</b> |

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

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

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

- (1) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tầng Bạt Hồ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- (2) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.  
  
Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 21 tháng 4 năm 2011, các cổ đông của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn đã thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4000775212 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 15 tháng 11 năm 2010, tổng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 là 270 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp được 51,3 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ. Công ty đã lập dự phòng 23.648.373 đồng Việt Nam cho khoản đầu tư này.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 11 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp được 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ. Công ty đã lập dự phòng 20.373.787.537 đồng Việt Nam cho khoản đầu tư này.
- (5) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần truyền thông VTC- Saigontel là khoản góp vốn theo Bản thỏa thuận hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty viễn thông không dây VTC và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn, theo đó tỷ lệ góp vốn của Công ty là 19% so với vốn điều lệ. Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của Công ty viễn thông không dây VTC ngày 10 tháng 3 năm 2008).
- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300512389 thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 2 năm 2012, tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế lên 350 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 8,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6,78 % vốn điều lệ. Công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.
- (7) Đây là khoản đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng và giữa các cổ đông góp vốn khoản đầu tư này là phí lợi nhuận do đó Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ cho phần giá trị vốn đã góp.

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

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

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

- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006 điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180.000.000.000 đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ.
- (9) Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (10) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này. Công ty đã lập dự phòng 1.179.727.779 đồng Việt Nam cho khoản đầu tư này.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ. Công ty đã lập dự phòng 472.287.681 đồng Việt Nam cho khoản đầu tư này.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đang cho công ty này vay 1 tỷ đồng Việt Nam không tính lãi như trình bày trong thuyết minh số 8.
- (14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ.
- (15) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ.
- (16) Theo giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 3900918535 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14 tháng 09 năm 2010. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Tây Ninh là 200 tỷ đồng Việt Nam. Tính đến 31 tháng 3 năm 2013, Công ty đã góp được 100 triệu đồng Việt Nam, tương đương 0,05% vốn điều lệ.

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

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

|  | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> |                              |
|--|-----------------------------------|------------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>                 | <i>Số đầu kỳ</i>             |
| Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu | 28.945.667.794                    | 33.928.102.937               |
| Chi phí trả trước dài hạn khác               | 6.857.826.769                     | 6.784.232.428                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b><u>35.803.494.563</u></b>      | <b><u>40.712.335.365</u></b> |

**17. VAY NGẮN HẠN**

|                                   | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> |                               |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
|                                   | <i>Số cuối kỳ</i>                 | <i>Số đầu kỳ</i>              |
| Vay ngắn hạn                      | 122.834.014.324                   | 154.828.313.078               |
| <i>Trong đó:</i>                  |                                   |                               |
| <i>Ngân hàng là bên liên quan</i> |                                   | 28.994.298.754                |
| <i>Các bên liên quan khác</i>     | 113.664.148.452                   | 113.664.148.452               |
| <i>Vay ngắn hạn khác</i>          | 9.169.865.872                     | 12.169.865.872                |
| Vay dài hạn đến hạn trả           | 249.970.265.970                   | 161.814.358.482               |
| <i>Trong đó:</i>                  |                                   |                               |
| <i>Các bên liên quan</i>          | 45.460.005.844                    | 34.192.987.244                |
| <i>Vay dài hạn khác</i>           | 204.510.260.126                   | 127.621.371.238               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b><u>372.804.280.294</u></b>     | <b><u>316.642.671.560</u></b> |

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|                            | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> |                              |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
|                            | <i>Số cuối kỳ</i>                 | <i>Số đầu kỳ</i>             |
| Phải trả thương mại        | 61.097.499.890                    | 61.509.329.472               |
| Phải trả các bên liên quan | 697.332.677                       | 17.160.000                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>61.794.832.567</u></b>      | <b><u>61.526.489.472</u></b> |

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

|  | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> |                               |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>                 | <i>Số đầu kỳ</i>              |
| Đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu Phúc Ninh           | 267.786.924.200                   | 267.786.924.200               |
| Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp | 104.202.941.763                   | 81.601.433.176                |
| Các khoản khác   | 194.374.356                       | 692.205.365                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>372.184.240.319</u></b>     | <b><u>350.080.562.741</u></b> |



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

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

|  | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> |                              |
|--|-----------------------------------|------------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>                 | <i>Số đầu kỳ</i>             |
| Thuế giá trị gia tăng                            | 58.157.444.572                    | 61.746.814.874               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 572.446.075                       | 572.446.075                  |
| Thuế thu nhập cá nhân                            | 470.740.976                       | 218.927.110                  |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 8.664.017.375                     | 8.417.627.090                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b><u>67.864.648.998</u></b>      | <b><u>70.955.815.149</u></b> |

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|  | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> |                                 |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|
|  | <i>Số cuối kỳ</i>                 | <i>Số đầu kỳ</i>                |
| Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận | 611.803.560.310                   | 630.092.090.101                 |
| <i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>   | 59.782.182.868                    | 60.272.265.903                  |
| <i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>  | 167.137.841.653                   | 173.088.074.596                 |
| <i>Khu đô thị Phúc Ninh</i>  | 16.952.198.285                    | 23.869.287.361                  |
| <i>Khu công nghiệp Trảng Duệ</i>   | 41.193.331.935                    | 46.978.258.459                  |
| <i>Khu công nghiệp Quang Châu</i>  | 159.022.579.136                   | 159.709.959.015                 |
| <i>Khu công nghiệp Tân Phú Trung</i>   | 165.731.114.424                   | 166.174.244.767                 |
| Chi phí lãi vay phải trả   | 473.825.445.137                   | 207.078.035.938                 |
| Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan   | 20.737.579.278                    | 277.474.189.782                 |
| Trích trước chi phí xây dựng   | 16.434.147.752                    | 12.974.949.508                  |
| Các chi phí phải trả khác  | 8.540.578.169                     | 9.671.973.140                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>1.129.356.998.637</u></b>   | <b><u>1.137.291.238.469</u></b> |

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

**22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

|   | Đơn vị tính: đồng Việt Nam    |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | Số cuối kỳ                    | Số đầu kỳ                     |
| Vay không lãi từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc        | 478.858.753.644               | 479.448.753.644               |
| Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh | 32.531.764.650                | 32.531.764.650                |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác                        | 20.476.289.934                | 18.568.236.343                |
| Các khoản phải trả các bên liên quan                              | 258.364.000.000               | 213.764.000.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>790.230.808.228</u></b> | <b><u>744.312.754.637</u></b> |

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

|                              | Đơn vị tính: đồng Việt Nam    |                               |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                              | Số cuối kỳ                    | Số đầu kỳ                     |
| Nhận đặt cọc, ký quỹ dài hạn | 130.845.110.940               | 125.995.376.808               |
| Trợ cấp thôi việc phải trả   | 1.087.797.962                 | 1.087.797.962                 |
|                              | <b><u>131.932.908.902</u></b> | <b><u>127.083.174.770</u></b> |

**24. VAY DÀI HẠN**

|   | Thuyết minh | Đơn vị tính: đồng Việt Nam      |                                 |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
|   |             | Số cuối kỳ                      | Số đầu kỳ                       |
| Vay ngân hàng                             | 25.1        | 857.835.873.088                 | 831.747.681.594                 |
| Trong đó:                                 |             |                                 |                                 |
| Vay ngân hàng khác                        |             | 713.299.149.021                 | 395.799.149.021                 |
| Vay ngân hàng là bên liên quan            |             | 144.536.724.067                 | 435.948.532.573                 |
| Vay dài hạn khác từ bên liên quan         | 25.2        | 26.101.842.596                  | 31.588.366.352                  |
| Trái phiếu                                |             | 3.000.000.000.000               | 3.000.000.000.000               |
| Trong đó:                                 |             |                                 |                                 |
| Phát hành qua ngân hàng                   |             | 2.700.000.000.000               | 1.200.000.000.000               |
| Phát hành qua ngân hàng là bên liên quan  | 25.3        | 300.000.000.000                 | 1.800.000.000.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          |             | <b><u>3.883.937.715.684</u></b> | <b><u>3.863.336.047.946</u></b> |
| Trong đó:                                 |             |                                 |                                 |
| Vay dài hạn                               |             | 3.633.967.449.714               | 3.701.521.689.464               |
| Vay dài hạn đến hạn trả các bên liên quan |             | 45.460.005.844                  | 34.192.987.244                  |
| Vay dài hạn đến hạn trả khác              |             | 204.510.260.126                 | 127.621.371.238                 |

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

**24.1 Vay ngân hàng**

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

| <i>Ngân hàng</i>                                     | <i>Số cuối kỳ<br/>VNĐ</i>     | <i>Lãi suất<br/>%/năm</i> |
|--|-------------------------------|---------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công<br>thương Việt Nam | 393.299.149.021               | 15% - 18%/năm             |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt                | 144.536.724.067               | 18%/năm                   |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương<br>Tây           | <u>320.000.000.000</u>        | 15%/năm                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b><u>857.835.873.088</u></b> |                           |

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

**24. VAY DÀI HẠN** (tiếp theo)

**24.2 Vay dài hạn khác từ bên liên quan**

| Hợp đồng                                 | Số cuối kỳ            | Thời hạn và ngày đáo hạn | Lãi suất | Đơn vị tính: đồng Việt Nam    |
|--|-----------------------|--------------------------|----------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng | 4.000.000.000         | 10 tháng 7 năm 2014      | 0%/năm   | Hình thức<br>thế chấp/đảm bảo |
| Ông Đặng Thành Tâm                       | 22.101.842.596        | 29 tháng 11 năm 2014     | 0%/năm   | Tin chấp                      |
|  | <b>26.101.842.596</b> |                          |          | Tin chấp                      |

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

**24. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)**

**24.3 Trái phiếu phát hành**

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

| Trái phiếu                | Loại trái phiếu  | Số lượng trái phiếu | Mệnh giá VND | Giá trị VND              | Lãi suất %/năm               | Thời hạn trái phiếu | Tài sản đảm bảo  |
|---------------------------|--|---------------------|--------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|--|
| KBC Bond 001              | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam          | 7.000.000           | 100.000      | 700.000.000.000          | 11,5%                        | 5 năm               | Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 300 ha Khu công nghiệp Quê Võ Mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh và chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát |
| KBC Bond 002              | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây                    | 3.000.000           | 100.000      | 300.000.000.000          | 12,5%                        | 5 năm               | Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát   |
| KBC Bond 003              | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây                    | 2.000.000           | 100.000      | 200.000.000.000          | 12,5%                        | 5 năm               | Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát   |
| KBC Bond 004              | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây                    | 4.000.000           | 100.000      | 400.000.000.000          | 12%                          | 5 năm               | Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát   |
| KBC Bond 005              | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 5.000.000           | 100.000      | 500.000.000.000          | 14,5% và điều chỉnh theo năm | 5 năm               | Đảm bảo bằng 12.63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát   |
| KBC Bond 006              | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây                    | 3.000.000           | 100.000      | 300.000.000.000          | 12%                          | 5 năm               | Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát   |
| KBC Bond 007              | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây                    | 3.000.000           | 100.000      | 300.000.000.000          | 11,5%                        | 5 năm               | Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát   |
| 001/2009/TPSCD<br>01/HDMB | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt         | 868.680             | 100.000      | 86.868.000.000           | 12,50%                       | 17 tháng năm 2014   | Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1-B2 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung với giá trị 230 tỷ đồng   |
| 002/2009/TPSCD<br>01/HDMB | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt         | 988.560             | 100.000      | 98.856.000.000           | 12,50%                       | 18 tháng năm 2014   | Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B3-B4 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung với giá trị 262 tỷ  |
| 003/2009/TPSCD<br>01/HDMB | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt         | 1.142.760           | 100.000      | 114.276.000.000          | 12,50%                       | 18 tháng năm 2014   | Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B5-B6 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung với giá trị 114 tỷ  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          |  |                     |              | <b>3.000.000.000.000</b> |                              |                     |  |

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

B09a-DN/HN

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

## 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

|   | Đơn vị tính: đồng Việt Nam        |                                   |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
|   | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng                         |
|   | Vốn điều lệ đã góp                | Thặng dư vốn                      |
|   | Cổ phiếu quỹ                      | Quỹ đầu tư phát triển             |
|   |                                   | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |
|   |                                   | Đơn vị tính: đồng Việt Nam        |
| <b>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2012</b> |                                   |                                   |
| Số dư đầu kỳ  | 2.957.111.670.000                 | 611.603.430.000                   |
| - Lãi trong kỳ  | -                                 | -                                 |
| Số dư cuối kỳ   | 2.957.111.670.000                 | 611.603.430.000                   |
| <b>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013</b> |                                   |                                   |
| Số dư đầu kỳ  | 2.957.111.670.000                 | 611.603.430.000                   |
| - Lỗ trong kỳ   | -                                 | -                                 |
| Số dư cuối kỳ   | 2.957.111.670.000                 | 611.603.430.000                   |

### 25.2 Cổ phiếu phổ thông

|   | Kỳ này             |                          | Kỳ trước           |                          |
|---|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
|   | Số lượng           | đồng Việt Nam            | Số lượng           | đồng Việt Nam            |
| <b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>    | 295.711.167        | 2.957.111.670.000        | 295.711.167        | 2.957.111.670.000        |
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b> | 295.711.167        | 2.957.111.670.000        | 295.711.167        | 2.957.111.670.000        |
| Cổ phiếu phổ thông                            | 295.711.167        | 2.957.111.670.000        | 295.711.167        | 2.957.111.670.000        |
| Cổ phiếu ưu đãi                               | -                  | -                        | -                  | -                        |
| <b>Cổ phiếu quỹ</b>                           | 5.950.979          | 59.509.790.000           | 5.950.979          | 59.509.790.000           |
| Cổ phiếu phổ thông                            | 5.950.979          | 59.509.790.000           | 5.950.979          | 59.509.790.000           |
| Cổ phiếu ưu đãi                               | -                  | -                        | -                  | -                        |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>                 | 289.760.188        | 2.897.601.880.000        | 289.760.188        | 2.897.601.880.000        |
| Cổ phiếu phổ thông                            | 289.760.188        | 2.897.601.880.000        | 289.760.188        | 2.897.601.880.000        |
| Cổ phiếu ưu đãi                               | -                  | -                        | -                  | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>295.711.167</b> | <b>2.957.111.670.000</b> | <b>295.711.167</b> | <b>2.957.111.670.000</b> |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2013: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

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

B09a-DN/HN

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

## 26. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|  | Công ty Cổ phần<br>Khu Công nghiệp<br>Sài Gòn<br>- Bắc Giang | Công ty Cổ phần<br>Khu Công nghiệp<br>Sài Gòn<br>- Hải Phòng | Công ty Cổ phần<br>Phát triển Đô thị<br>Sài Gòn Tây Bắc | Công ty Cổ phần<br>Khu Công nghiệp<br>Sài Gòn - Long An | Công ty Cổ phần<br>Nhiệt điện Bắc<br>Giang | Tổng cộng              |
|--|--|--|---|---|--|------------------------|
| <b>Vào ngày 31 tháng 3 năm 2013</b>                |  |  |   |   |  |                        |
| Trong vốn pháp định đã góp                         | 89.100.000.000   | 20.000.000.000   | 205.000.000.000   | 2.200.000.000   | 11.450.000.000                             | 327.750.000.000        |
| Thặng dư vốn                                       | -  | -  | 369.000.000   | -   | -  | 369.000.000            |
| Trong chênh lệch đánh giá lại tài sản              | -  | 20.263.450.012   | 647.897.608.792   | -   | -  | 668.161.058.804        |
| Trong thuế thu nhập hoãn lại phải trả              | -  | (3.907.951.074)  | (127.708.754.385)                                       | -   | -  | (131.616.705.459)      |
| 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 khác  | (5.275.977.190)  | -  | (26.486.291.889)  | -   | -  | (31.762.269.079)       |
| Trong lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)         | (9.906.314.496)  | 37.230.939.325   | (3.840.658.649)   | (2.356.465)   | (1.325.286.226)                            | 22.156.323.489         |
|  | <b>73.917.708.314</b>  | <b>73.587.472.757</b>  | <b>695.786.084.903</b>                                  | <b>2.197.643.535</b>                                    | <b>10.124.713.774</b>                      | <b>855.613.623.283</b> |
| Phần chia trong lãi/(lỗ) sau khi hợp nhất trong kỳ | (2.499.095.737)  | (206.728.233)  | 912.492.107   | (2.356.465)   | (311.534.291)                              | (2.107.222.619)        |

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

**27. DOANH THU**

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

|  | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                        |
|--|----------------------------|------------------------|
|  | Kỳ này                     | Kỳ trước               |
| <b>Tổng doanh thu</b>  | <b>43.821.937.245</b>      | <b>147.254.740.039</b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                            |                        |
| Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng                          | 30.427.327.841             | 136.172.067.336        |
| Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng                   | 6.678.276.777              | 2.715.526.909          |
| Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải | 6.716.332.627              | 8.367.145.794          |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                              |                            |                        |
| Hàng bán trả lại   | (4.989.551.415)            | -                      |
| <b>Doanh thu thuần</b>   | <b>38.832.385.830</b>      | <b>147.254.740.039</b> |

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|   | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                       |
|---|----------------------------|-----------------------|
|   | Kỳ này                     | Kỳ trước              |
| Lãi tiền gửi  | 159.273.505                | 101.116.259           |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện  | 6.000.936                  | -                     |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện                                      | 60.329.581                 | 924.125.754           |
| Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng (*) | 4.163.523.172              | 9.870.433.751         |
| Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính                            | 512.022.016                | 954.892.601           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>4.901.149.210</b>       | <b>11.850.568.365</b> |

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

|  | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                       |
|--|----------------------------|-----------------------|
|  | Kỳ này                     | Kỳ trước              |
| Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê        | 15.157.351.270             | 22.521.348.919        |
| Giá vốn nhà xưởng đã bán                     | -                          | -                     |
| Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê | 2.289.249.347              | 560.978.929           |
| Giá vốn khác                                 | 4.684.746.266              | 4.780.036.726         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>22.131.346.883</b>      | <b>27.862.364.574</b> |

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                   | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                       |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------|
|                                   | Kỳ này                     | Kỳ trước              |
| Lãi tiền vay                      | 72.706.741.238             | 79.756.210.882        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 7.835.225                  | 77.490.729            |
| Chi phí tài chính khác            | 92.049.588                 | 724.996.999           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>72.806.626.051</b>      | <b>80.558.698.610</b> |



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

**30. THU NHẬP KHÁC**

|                          | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> |                      |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                          | <i>Kỳ này</i>                     | <i>Kỳ trước</i>      |
| <b>Thu nhập khác</b>     | <b>10.197.493.719</b>             | <b>2.583.302.508</b> |
| Thu tiền thuê nhà xưởng  | 1.778.414.400                     | -                    |
| Thanh lý tài sản cố định | 903.000.000                       | -                    |
| Phạt vi phạm hợp đồng    | 7.504.833.479                     | 2.583.302.508        |
| Thu nhập khác            | 11.245.840                        | -                    |
| <b>Chi phí khác</b>      | <b>87.007.208</b>                 | <b>-</b>             |
| Chi phí khác             | 87.007.208                        | -                    |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>     | <b>10.110.486.511</b>             | <b>2.583.302.508</b> |

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo từ 2009 đến 2017. Thuế suất cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013 là 5%.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2005 đến 2007 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2008 đến 2014. Thuế suất cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013 là 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. Thuế suất cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013 là 5%.

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. Thuế suất cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013 là 5%.

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 giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013 là 5%.

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

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

Đối với hoạt động kinh doanh khu Đô thị và dịch vụ Tràng Cát, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Tràng Cát 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 2012 đến 2016 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghiệp Sài Gòn - Long An có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất quy định tại Giấy phép đầu tư.

Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất quy định tại Giấy phép đầu tư.

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.

**31.1 Chi phí thuế TNDN trong kỳ**

|                             | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                             | <i>Kỳ này</i>                     | <i>Kỳ trước</i>      |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 92.346.537                        | (159.835.976)        |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (1.157.864.178)                   | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>(1.065.517.641)</b>            | <b>(159.835.976)</b> |

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

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

**31.2 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>Kỳ này</i>                     | <i>Kỳ trước</i>              |
| <b>(Lỗ)/lợi nhuận thuần trước thuế</b>                               | <b>(56.256.034.325)</b>           | <b>12.035.621.434</b>        |
| <b>Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành</b>                      | -                                 | -                            |
| Thuế TNDN phải trả đầu kỳ  | 572.446.075                       | 85.411.601.903               |
| Thuế TNDN trả trước cuối kỳ  | (10.637.334.406)                  | -                            |
| Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất | 92.346.537                        | -                            |
| Thuế TNDN đã trả trong kỳ  | <u>(51.122.531)</u>               | <u>(15.067.196.795)</u>      |
| <b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>                                    | <b><u>(10.023.664.325)</u></b>    | <b><u>70.344.405.108</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                                   |                              |
| <i>Thuế TNDN phải trả</i>  | <i>572.446.075</i>                | <i>70.344.405.108</i>        |
| <i>Thuế TNDN trả trước</i>   | <i>(10.596.110.400)</i>           | <i>-</i>                     |

(\*) Theo biên bản thuế ngày 20 tháng 7 năm 2012 và theo Thông tư 130/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính, kể từ 1 tháng 1 năm 2009, Tập đoàn được phân bổ thuế TNDN cho doanh thu cho thuê đất trả trước trong nhiều năm cho cả thời gian thuê khác biệt với phương pháp xác định tính thuế TNDN của Tập đoàn hiện nay là tính một lần cho doanh thu tính thuế cho cả thời gian thuê. Theo đó, số dư thuế TNDN hoãn lại phải trả do khác biệt này tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 đã được Tập đoàn ghi nhận là 68.439.736.039 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 68.532.082.578 đồng).

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

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

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

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>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>    |                               |  |          |
|---|--------------------------------------|-------------------------------|--|----------|
|   | <u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</u> |                               | <u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</u> |          |
|   | Số cuối kỳ                           | Số đầu kỳ                     | Kỳ này   | Kỳ trước |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>   | -                                    | -                             | -  | -        |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>  |                                      |                               |  |          |
| Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến 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 | 310.090.847.469                      | 311.156.365.110               | (1.065.517.641)                                      | -        |
| Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian   | 68.439.736.039                       | 68.532.082.576                | (92.346.537)   | -        |
| 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 | <u>39.079.510.738</u>                | <u>39.079.510.738</u>         | -  | -        |
|   | <b><u>417.610.094.246</u></b>        | <b><u>418.767.958.424</u></b> |  |          |
| <b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>   |                                      |                               | <u>(1.157.864.178)</u>                               | -        |
|   |                                      |                               | <b><u>(1.157.864.178)</u></b>                        | -        |

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 494.168.332.696 đồng Việt Nam. (31 tháng 12 năm 2011: 418.742.991.729 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh    | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế                  | Đã chuyển lỗ đến ngày 31/3/2013 | Không được chuyển lỗ | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>        |
|------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------|----------------------|--|
|                  |                          |                               |                                 |                      | <i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/3/2013</i> |
| 2011             | 2016                     | 23.119.069.680                | -                               | -                    | 23.119.069.680                           |
| 2012             | 2017                     | 395.623.922.048               | -                               | -                    | 395.623.922.048                          |
| 2013             | 2018                     | <b>75.425.340.968</b>         | -                               | -                    | <b>75.425.340.968</b>                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b><u>494.168.332.696</u></b> | <b>-</b>                        | <b>-</b>             | <b><u>494.168.332.696</u></b>            |

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 494.168.332.696 đồng Việt Nam do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

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

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

| STT | Tên bên liên quan  | Mối quan hệ                |
|-----|--|----------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn | Công ty liên kết           |
| 2   | Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn                         | Công ty liên kết           |
| 3   | Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào                                    | Công ty liên kết           |
| 3   | Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Việt                                  | Chung nhà đầu tư           |
| 4   | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn   | Cổ đồng                    |
| 5   | Cty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân                                  | Chung nhà đầu tư           |
| 6   | Ông Đặng Thành Tâm   | Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị |
| 7   | Bà Nguyễn Thị Thu Hương  | Tổng Giám đốc              |
| 8   | Ông Phạm Phúc Hiếu   | Phó Tổng Giám đốc          |

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

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

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

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

| Bên liên quan                                | Nội dung nghiệp vụ               | Số tiền         |
|--|----------------------------------|-----------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt        | Công ty thanh toán qua ngân hàng | 169.830.039.993 |
|  | Công ty thu tiền qua ngân hàng   | 153.653.555.110 |
|  | Công ty phát sinh lãi vay        | 14.520.887.851  |
|  | Công ty thanh toán lãi vay       | 1.326.774.414   |
|  | Công ty nhận lãi tiền gửi        | 261.742.445     |
| Công ty cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn | Công ty thu lãi tiền vay         | 1.850.000.000   |
| Ông Đặng Thành Tâm                           | Công ty trả gốc vay              | 5.486.523.755   |

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

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

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

Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 như sau:

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

| <i>Bên liên quan</i>  | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>                   | <i>Số tiền</i>         |
|---|---|------------------------|
| <b>Phải thu thương mại ngắn hạn</b>                               |   |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn                                    | Bán đất khu đô thị và thuê giá trị giá tăng | 104.130.000.000        |
|   |   | <b>104.130.000.000</b> |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                                     |   |                        |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân                         | Cho vay không lãi                           | 1.000.000.000          |
|   |   | <b>1.000.000.000</b>   |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh | Lãi phải trả                                | 23.592.687.097         |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn                                   | Khác  | 850.000.000            |
|   |   | <b>24.442.687.097</b>  |
| <b>Tạm ứng</b>  |   |                        |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương   | Tạm ứng                                     | 4.168.230.438          |
|   |   | <b>4.168.230.438</b>   |

Chi tiết các khoản phải trả/đi vay các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 3 năm 2013 như sau:

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

| <i>Bên liên quan</i>   | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>    | <i>Số tiền</i>         |
|--|------------------------------|------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn các bên liên quan khác</b>                             |                              |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn | Vay ngắn hạn                 | 112.330.830.000        |
| Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn   | Vay ngắn hạn                 | 1.333.318.452          |
|  |                              | <b>113.664.148.452</b> |
| <b>Vay dài hạn đến hạn phải trả các bên liên quan</b>                  |                              |                        |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt                                  | Vay dài hạn đến hạn phải trả | 45.460.005.844         |
|  |                              | <b>45.460.005.844</b>  |
| <b>Chi phí phải trả</b>  |                              |                        |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt                                  | Lãi vay                      | 20.737.579.278         |
|  |                              | <b>20.737.579.278</b>  |

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

**Phải trả ngắn hạn khác**

|                                     |                                |                               |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào | Nhiệt điện Bắc Giang<br>đầu tư | 250.900.000.000               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn      | Khác                           | 6.750.000.000                 |
| Ông Đặng Thành Tâm                  | Cho vay                        | 714.000.000                   |
|                                     |                                | <b><u>258.364.000.000</u></b> |

**Vay dài hạn ngân hàng là bên liên quan**

|                                       |             |                               |
|---------------------------------------|-------------|-------------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt | Vay dài hạn | 144.536.724.067               |
|                                       |             | <b><u>144.536.724.067</u></b> |

**Vay từ bên liên quan**

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

**Vay dài hạn bằng trái phiếu**

|                                       |                    |                               |
|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt | Trái phiếu dài hạn | 300.000.000.000               |
|                                       |                    | <b><u>300.000.000.000</u></b> |

**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>Kỳ này</i>                     | <i>Kỳ trước</i>             |
| Lương và thưởng           | 546.630.000                       | 475.506.000                 |
| Thù lao Hội đồng Quản trị |                                   | 859.418.000                 |
|                           | <b><u>546.630.000</u></b>         | <b><u>1.334.924.000</u></b> |

**33. 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 và cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013

**33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**

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

|   | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                       |
|---|----------------------------|-----------------------|
|   | Kỳ này                     | Kỳ trước              |
| (Lỗ)/ lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông  | (53.083.294.065)           | 18.605.891.550        |
| <b>(Lỗ)/ lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>   | <b>(53.083.294.065)</b>    | <b>18.605.891.550</b> |
| 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  | -                          | -                     |
| <b>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</b> | <b>289.760.188</b>         | <b>289.760.188</b>    |
| (Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu   | (183)                      | 64                    |

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

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

| Tên công ty nhận đầu tư   | Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư<br>VNĐ | Cam kết góp vốn của Công ty |       | Vốn thực góp<br>Số tiền<br>VNĐ | Phần vốn cam kết còn phải góp<br>Số tiền<br>VNĐ |
|---|--|-----------------------------|-------|--------------------------------|---|
|   |  | Số tiền                     |       |                                |   |
|   |  | VNĐ                         | %     |                                |   |
| 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                                | 29.750.000.000              | 8,50% | 23.732.000.000                 | 6.018.000.000                                   |
| 5 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                                  |
| 6 Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang                                | 3.000.000.000.000                              | 1.530.000.000.000           | 51%   | -                              | 1.530.000.000.000                               |
| 7 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                               |
| 8 Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau                            | 70.000.000.000                                 | 14.000.000.000              | 20%   | 10.000.000.000                 | 4.000.000.000                                   |
| 9 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An       | 200.000.000.000                                | 102.000.000.000             | 51%   | 100.000.000                    | 101.900.000.000                                 |
| 10 Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Tây Ninh                   | 200.000.000.000                                | 38.000.000.000              | 19%   | 100.000.000                    | 37.900.000.000                                  |
|   |  | <b>4.179.450.000.000</b>    |       | <b>543.932.000.000</b>         | <b>3.635.518.000.000</b>                        |



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

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, 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 122 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, Tập đoàn 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 và Dịch vụ Trảng Cát với giá trị còn phải thực hiện là 445 tỷ đồng Việt Nam.

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2013, 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 kỳ</i>                 | <i>Số đầu kỳ</i>              |
| Đến 1 năm        | 20.422.931.478                    | 7.619.424.527                 |
| Trên 1 – 5 năm   | 47.976.821.322                    | 7.271.581.376                 |
| Trên 5 năm       | 154.440.725.009                   | 157.019.272.593               |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>222.840.477.809</u></b>     | <b><u>171.910.278.496</u></b> |

**35. 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.

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

**36. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ I NĂM 2013**

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế quý I năm 2013 đạt -64,23 tỷ đồng (lỗ sáu mươi tư tỷ, hai trăm ba mươi triệu đồng), bằng -285% so với quý I năm 2012 (quý I năm 2012 lãi 18,61 tỷ đồng). Nguyên nhân do kinh tế khó khăn ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, làm giảm lợi nhuận và tăng chi phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Vũ Thanh Dịu  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 5 năm 2013

