

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

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

## MỤC LỤC

|  | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung  | 1 - 2        |
| Báo cáo của Ban Giám đốc   | 3            |
| Báo cáo kết quả công tác soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ | 4            |
| Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ                                    | 5 - 8        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ                    | 9            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ                              | 10 - 11      |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ                           | 12 - 58      |

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, 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 hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

### BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong 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           |

### 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 Hiệu      | Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng |                                   |
| Ông Ngô Tuấn Dũng       | Phó Tổng Giám đốc                     | Bổ nhiệm ngày 26 tháng 3 năm 2013 |

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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong 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.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2013



Building a better  
working world

Ernst & Young Vietnam Limited  
14th Floor, DaeHa Business Center  
360 Kim Ma Street, Ba Dinh District  
Hanoi, S.R of Vietnam

Tel : +84 4 3831 5100  
Fax: +84 4 3831 5090  
ey.com

Số tham chiếu: 60774739/16492118

## BÁO CÁO VỀ KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 58 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra báo cáo kết quả công tác soát xét về các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam số 910 - Công tác soát xét báo cáo tài chính. Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công tác soát xét để có sự đảm bảo vừa phải về việc liệu các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có còn các sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét chủ yếu bao gồm việc trao đổi với nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính. Do đó, công tác soát xét cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Dựa trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty có các công ty con trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 và Công ty cũng đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 theo các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã soát xét các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này và báo cáo về kết quả công tác soát xét của chúng tôi đề ngày 29 tháng 8 năm 2013 đã đưa ra kết luận về việc chúng tôi không thấy có sự kiện nào để cho rằng các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đó không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Mã số      | TÀI SẢN  | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2013 | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |             | <b>1.637.777.541.805</b> | <b>1.758.645.483.465</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền</b>                                 | <b>4</b>    | <b>8.222.820.633</b>     | <b>55.232.075.260</b>     |
| 111        | 1. Tiền  |             | 8.222.820.633            | 55.232.075.260            |
| <b>120</b> | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>5</b>    | <b>1.929.833.200</b>     | <b>1.333.855.300</b>      |
| 121        | 1. Đầu tư tài chính ngắn hạn                   |             | 7.490.461.369            | 7.490.461.369             |
| 129        | 2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn |             | (5.560.628.169)          | (6.156.606.069)           |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |             | <b>1.005.606.804.669</b> | <b>1.043.784.645.722</b>  |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                         | 6           | 475.172.751.305          | 485.351.873.096           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                     | 7           | 427.418.586.721          | 476.498.902.129           |
| 135        | 3. Các khoản phải thu khác                     | 8           | 110.305.262.743          | 94.621.497.653            |
| 139        | 4. Dự phòng các khoản phải thu                 | 6           | (7.289.796.100)          | (12.687.627.156)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        |             | <b>575.654.807.143</b>   | <b>611.824.257.513</b>    |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                | 9           | 575.654.807.143          | 611.824.257.513           |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                |             | <b>46.363.276.160</b>    | <b>46.470.649.670</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  |             | -                        | 178.269.612               |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     |             | 12.137.713               | 6.582.749                 |
| 154        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 10          | 6.579.160.496            | 6.632.070.090             |
| 158        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                       | 11          | 39.771.977.951           | 39.653.727.219            |

89-D  
NH  
TY  
HỮU HẠ  
YOUNG  
M  
ỘI  
I.P.H.T

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Mã số      | TÀI SẢN  | Thuyết minh   | Ngày 30 tháng 6 năm 2013 | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |
|------------|--|---------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |               | <b>6.768.043.753.555</b> | <b>6.825.670.479.897</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           |               | <b>2.217.448.543.978</b> | <b>2.285.868.843.587</b>  |
| 218        | 1. Phải thu dài hạn khác                       | 12            | 2.217.448.543.978        | 2.285.868.843.587         |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                     |               | <b>328.693.527.276</b>   | <b>332.376.445.667</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 13            | 84.627.638.383           | 88.971.949.479            |
| 222        | Nguyên giá                                     |               | 126.681.697.699          | 126.478.658.757           |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |               | (42.054.059.316)         | (37.506.709.278)          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                     |               | 5.389.708                | 10.009.458                |
| 228        | Nguyên giá                                     |               | 36.958.000               | 53.056.660                |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |               | (31.568.292)             | (43.047.202)              |
| 230        | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 14            | 244.060.499.185          | 243.394.486.730           |
| <b>240</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>15</b>     | <b>95.032.284.377</b>    | <b>29.971.700.332</b>     |
| 241        | 1. Nguyên giá                                  |               | 104.911.029.741          | 35.870.580.622            |
| 242        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                      |               | (9.878.745.364)          | (5.898.880.290)           |
| <b>250</b> | <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>17</b>     | <b>4.101.289.527.593</b> | <b>4.148.168.546.132</b>  |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                      | 17.1          | 2.749.166.314.000        | 2.749.166.314.000         |
| 252        | 2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết | 17.2          | 727.823.491.074          | 727.823.491.074           |
| 258        | 3. Đầu tư dài hạn khác                         | 17.3          | 1.065.184.700.000        | 1.065.184.700.000         |
| 259        | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn            | 17.2,<br>17.3 | (440.884.977.481)        | (394.005.958.942)         |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                 |               | <b>25.579.870.331</b>    | <b>29.284.944.179</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 18            | 25.560.139.067           | 29.265.212.915            |
| 268        | 2. Tài sản dài hạn khác                        |               | 19.731.264               | 19.731.264                |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |               | <b>8.405.821.295.360</b> | <b>8.584.315.963.362</b>  |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2013

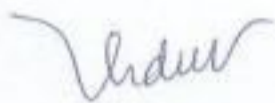
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Mã số      | NGUỒN VỐN  | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2013 | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |
|------------|--|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                            |             | <b>5.257.892.024.290</b> | <b>5.283.117.043.708</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                            |             | <b>2.746.701.974.922</b> | <b>2.299.749.055.270</b>  |
| 311        | 1. Vay ngắn hạn                                  | 19          | 1.276.446.003.793        | 516.785.830.595           |
| 312        | 2. Phải trả người bán                            | 20          | 31.806.000.136           | 40.849.770.655            |
| 313        | 3. Người mua trả tiền trước                      | 21          | 324.247.950.712          | 275.299.017.576           |
| 314        | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước           | 22          | 46.445.824.332           | 53.218.655.944            |
| 315        | 5. Phải trả người lao động                       |             | -                        | 160.751.000               |
| 316        | 6. Chi phí phải trả                              | 23          | 357.985.539.516          | 676.115.611.421           |
| 319        | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác    | 24          | 705.447.277.100          | 732.996.038.746           |
| 323        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                     |             | 4.323.379.333            | 4.323.379.333             |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                            |             | <b>2.511.190.049.368</b> | <b>2.983.367.988.438</b>  |
| 333        | 1. Phải trả dài hạn khác                         | 25          | 308.388.950.952          | 3.785.617.770             |
| 334        | 2. Vay và nợ dài hạn                             | 26          | 2.160.874.163.572        | 2.939.766.144.135         |
| 335        | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả               | 33.3        | 39.066.737.451           | 39.170.769.577            |
| 338        | 4. Doanh thu chưa thực hiện                      |             | 2.860.197.393            | 645.456.956               |
| <b>400</b> | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                         |             | <b>3.147.929.271.070</b> | <b>3.301.198.919.654</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                         | <b>27</b>   | <b>3.147.929.271.070</b> | <b>3.301.198.919.654</b>  |
| 411        | 1. Vốn điều lệ đã góp                            |             | 2.957.111.670.000        | 2.957.111.670.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn                                  |             | 611.072.430.000          | 611.072.430.000           |
| 414        | 3. Cổ phiếu quỹ                                  |             | (364.466.650.000)        | (364.466.650.000)         |
| 417        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                         |             | 2.223.693.823            | 2.223.693.823             |
| 420        | 5. (Lỗ lũy kế)/lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |             | (58.011.872.753)         | 95.257.775.831            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                       |             | <b>8.405.821.295.360</b> | <b>8.584.315.963.362</b>  |

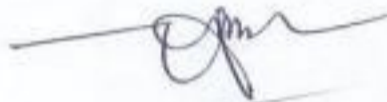
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

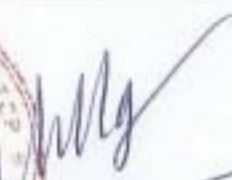
|                      | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2013 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2012 |
|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Ngoại tệ các loại    |                             |                              |
| - Đô la Mỹ (USD)     | 2.029                       | 2.151                        |
| - Yên Nhật Bản (JPY) | 16.942                      | 874.644                      |



Vũ Thanh Dịu  
Người lập



Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 |
|-------|--|-------------|---|---|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 28.1        | 20.615.093.703  | 168.587.942.961   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 28.1        | (4.989.551.415)   | -   |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28.1        | 15.625.542.288  | 168.587.942.961   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 29          | 5.521.189.957   | 33.217.844.397  |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 10.104.352.331  | 135.370.098.564   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 28.2        | 8.966.387.896   | 22.931.926.750  |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 30          | 160.073.556.206   | 147.738.903.846   |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | 113.707.224.230   | 122.665.601.137   |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | 3.860.388.707   | 2.032.834.276   |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    |             | 15.907.138.844  | 23.255.813.937  |
| 30    | 10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh               |             | (160.770.343.530)   | (14.725.526.745)  |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | 31          | 7.508.383.974   | 2.476.269.510   |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 31          | 7.689.028   | -   |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 | 31          | 7.500.694.946   | 2.476.269.510   |
| 50    | 14. Tổng lỗ kế toán trước thuế                     |             | (153.269.648.584)   | (12.249.257.235)  |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 33.1        | 104.032.125   | -   |
| 52    | 16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                    | 33.1        | 104.032.125   | -   |
| 60    | 17. Lỗ sau thuế TNDN                               |             | (153.269.648.584)   | (12.249.257.235)  |



Vũ Thanh Dịu  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013


Đơn vị tính: đồng Việt Nam


| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 |
|-------|--|-------------|---|---|
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |             |   |   |
| 01    | <b>Lỗ trước thuế</b>   |             | <b>(153.269.648.584)</b>  | <b>(12.249.257.235)</b>   |
|       | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>   |             |   |   |
| 02    | Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định  |             | 9.462.954.513   | 6.348.564.424   |
| 03    | Các khoản dự phòng   |             | 40.885.209.582  | 24.895.865.699  |
| 04    | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện  | 28.2        | (487.570.156)   | -   |
| 05    | Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định                                      |             | (8.480.574.008)   | (19.600.324.363)  |
| 06    | Chi phí lãi vay  | 30          | 113.707.224.230   | 122.665.601.137   |
| 08    | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                     |             | <b>1.817.595.577</b>  | <b>122.060.449.662</b>  |
| 09    | Giảm các khoản phải thu  |             | 120.854.889.028   | 172.565.762.232   |
| 10    | (Tăng)/giảm hàng tồn kho   |             | 22.900.320.803  | 13.089.214.709  |
| 11    | Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 4.489.988.563   | 80.160.570.672  |
| 12    | Giảm chi phí trả trước   |             | 3.883.343.460   | 3.780.057.617   |
| 13    | Tiền lãi vay đã trả  |             | (181.702.129.204)   | (38.054.970.762)  |
| 14    | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 33.2        | (51.122.531)  | (20.000.000.000)  |
| 15    | Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh   |             | -   | 23.875.000.000  |
| 16    | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             | (1.257.029.079)   | (5.382.358.599)   |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>                       |             | <b>(29.064.143.383)</b>   | <b>352.093.725.531</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                |             | (661.392.705)   | (9.052.348.469)   |
| 25    | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | -   | (100.000.000)   |
|       | Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về                                      |             | -   | (270.483.000.000)   |
| 26    | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  |             | -   | 300.000.000.000   |
| 28    | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                      |             | 103.671.890   | 510.566.814   |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>                           |             | <b>(557.720.815)</b>  | <b>20.875.218.345</b>   |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 |
|-------|---|-------------|---|---|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>      |             |   |   |
| 33    | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                    |             | 52.518.000.000  | 74.898.018.197  |
| 34    | Tiền chi trả nợ gốc vay                                 |             | (69.905.390.429)  | (321.919.998.176)   |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính   |             | (17.387.390.429)  | (247.021.979.979)   |
| 50    | (Giảm)/tăng tiền thuần trong kỳ                         |             | (47.009.254.627)  | 125.946.963.897   |
| 60    | Tiền đầu kỳ   |             | 55.232.075.260  | 1.274.128.918   |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | -   | -   |
| 70    | Tiền cuối kỳ  | 4           | 8.222.820.633   | 127.221.092.815   |

  
Vũ Thanh Dịu  
Người lập

  
Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

  
  
Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là: 197 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 203)

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có các công ty con sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con và các công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17. Công ty đã lập và công bố các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Công văn số 1419/UBCK-PTTT - Hướng dẫn Thông tư số 52/2012/TT-BTC. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập và công bố các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày ("các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") vào ngày 29 tháng 8 năm 2013.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

### 2.2 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, tổng số dư nợ ngắn hạn (không bao gồm người mua trả tiền trước) của Công ty là 2.422 tỷ đồng Việt Nam đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao (không bao gồm hàng tồn kho và trả trước cho người bán) của Công ty với số tiền là 1.787 tỷ đồng Việt Nam. Trong vòng 12 tháng kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có các khoản vay và nợ đến hạn thanh toán là 1.276 tỷ đồng Việt Nam. Ngoài ra, Công ty cũng có các khoản vay và nợ với số tiền 2.160 tỷ đồng Việt Nam sẽ đáo hạn vào nửa cuối năm 2014 và nửa đầu năm 2015.

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

### 2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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.

**2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.5 Niên độ kế toán**

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

**2.6 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau:

*Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái*

Khi lập các bảng cân đối kế toán vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty đã áp dụng Thông tư 179/2012/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại ngày lập bảng cân đối kế toán, các tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ có các ảnh hưởng không đáng kể đến các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

**3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)**

***Thông tư đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực***

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp ("Thông tư 89"). Thông tư 89 sẽ có hiệu lực từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc của Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính riêng của Công ty trong tương lai.

**3.2 Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.

**3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành của các bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế,... và các chi phí liên quan khác.

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

***Dự phòng cho hàng tồn kho***

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

**3.4 Các khoản phải thu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và khấu trừ**

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

**3.9 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

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

*Dự phòng cho các khoản đầu tư*

Trong trường hợp có suy giảm giá trị khoản đầu tư, dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của khoản đầu tư 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**3.10 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ. Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ Luật Lao động.

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN số 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các kỳ trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 để đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012, Công ty tiếp tục sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này do Thông tư 179 được ban hành sau ngày 30 tháng 6 năm 2012 và được áp dụng trên cơ sở phi hồi tố.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất*

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

*Doanh thu bán nhà xưởng*

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

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

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

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

#### 3.19 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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.

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

**3.20 Thông tin bộ phận**

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

**3.21 Công cụ tài chính**

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

**3.21 Công cụ tài chính (tiếp theo)**

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại Thông tư 210 không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**4. TIỀN**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|                    | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2013 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2012 |
|--------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Tiền mặt           | 787.026.287                 | 418.737.546                  |
| Tiền gửi ngân hàng | 7.435.794.346               | 54.813.337.714               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>8.222.820.633</b>        | <b>55.232.075.260</b>        |

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

|   | Ngày 30 tháng 6 năm 2013 |                            | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |                            |
|---|--------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
|   | Số lượng                 | Giá trị<br>(đồng Việt Nam) | Số lượng                  | Giá trị<br>(đồng Việt Nam) |
| 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>283.799</b>           | <b>7.490.461.369</b>       | <b>283.799</b>            | <b>7.490.461.369</b>       |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn   |                          | (5.560.628.169)            |                           | (6.156.606.069)            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              |                          | <b>1.929.833.200</b>       |                           | <b>1.333.855.300</b>       |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|  | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>   |                                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
| Phải thu khách hàng (i)                              | 286.615.753.674                     | 381.221.873.096                      |
| Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34) (iii) | 188.556.997.631                     | 104.130.000.000                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>475.172.751.305</b>              | <b>485.351.873.096</b>               |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn                           | (7.289.796.100)                     | (12.687.627.156)                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>467.882.955.205</b>              | <b>472.664.245.940</b>               |

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

|                                 | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>   |                                      |
|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
|                                 | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
| Phạm Thị Lê (ii)                | 91.125.000.000                      | 91.125.000.000                       |
| Quách Thị Nga (ii)              | 83.875.000.000                      | 83.875.000.000                       |
| Sầm Thị Hương (ii)              | 83.835.000.000                      | 83.835.000.000                       |
| Phải thu từ các khách hàng khác | 27.780.753.674                      | 122.386.873.096                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>286.615.753.674</b>              | <b>381.221.873.096</b>               |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn      | (7.289.796.100)                     | (12.687.627.156)                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                | <b>279.325.957.574</b>              | <b>368.534.245.940</b>               |

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

(iii) Theo Phụ lục hợp đồng số 102B/PLHD-QVMR/2011 ngày 25 tháng 12 năm 2011 với Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn, khoản phải thu với số tiền tương ứng là 84.426.997.631 đồng Việt Nam từ công ty này được cam kết thanh toán trong vòng 2 năm và có lãi suất là 20%/năm. Số lãi phải thu tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 25.258.707.236 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 34). Ngoài ra, số dư này còn bao gồm khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn với số tiền là 104.130.000.000 đồng Việt Nam.

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|  | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>   |                                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (i)                          | 336.962.420.363                     | 364.862.420.363                      |
| Foster and Partners Limited  | 29.582.000.000                      | 29.159.200.000                       |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc                                       | 4.538.068.667                       | 27.538.068.667                       |
| Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh (ii) | 48.617.840.403                      | 47.698.170.889                       |
| Trả trước cho người bán khác   | 7.718.257.288                       | 7.241.042.210                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>427.418.586.721</b>              | <b>476.498.902.129</b>               |

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc cho việc thực hiện đến bù giải phóng mặt bằng và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Công ty.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã tạm ứng cho Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh cho mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà xưởng của Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng và Khu đô thị Phúc Ninh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

|   | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>   |                                      |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
| Cho vay không lãi (Thuyết minh số 34) (i)   | 51.000.000.000                      | 51.500.000.000                       |
| Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (ii) | 19.440.000.000                      | 19.440.000.000                       |
| Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương   | 2.228.672.000                       | 2.228.672.000                        |
| Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)   | 26.108.707.236                      | 17.735.399.526                       |
| Phải thu khác   | 11.527.883.507                      | 3.717.426.127                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>110.305.262.743</b>              | <b>94.621.497.653</b>                |

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

|   | <i>Số dư cho vay<br/>VNĐ</i> | <i>Thời hạn<br/>trả nợ vay</i> | <i>Tài sản<br/>thế chấp</i> |
|---|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn | 50.000.000.000               | 19 tháng 9 năm 2013            | Tin chấp                    |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân   | 1.000.000.000                | 19 tháng 9 năm 2013            | Tin chấp                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>51.000.000.000</b>        |                                |                             |

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

|  | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>   |                                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
| Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng     | 177.967.057.007                     | 234.304.428.626                      |
| Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh | 168.269.581.715                     | 154.747.755.326                      |
| Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh               | 122.225.987.411                     | 115.840.796.989                      |
| Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu    | 71.026.959.756                      | 71.236.055.318                       |
| Dự án Khu nhà thu nhập thấp              | 23.049.833.976                      | 23.049.833.976                       |
| Các dự án khác                           | 13.115.387.278                      | 12.645.387.278                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>575.654.807.143</b>              | <b>611.824.257.513</b>               |

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 bao gồm giá trị quyền sử dụng các lô đất tại, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí chung phân bổ khác phát sinh trong quá trình phát triển các Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các dự án khác do Công ty thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 26.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|   | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước<br>(Thuyết minh số 33.2) | 6.579.160.496                       | 6.632.070.090                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>6.579.160.496</b>                | <b>6.632.070.090</b>                 |

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|   | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Tạm ứng cho nhân viên                                       | 5.730.849.547                       | 5.612.598.815                        |
| <i>Tạm ứng cho các bên liên quan</i><br>(Thuyết minh số 34) | 4.122.699.920                       | 4.118.230.438                        |
| <i>Tạm ứng cho các nhân viên khác</i>                       | 1.608.149.627                       | 1.494.368.377                        |
| Đặt cọc (*)   | 34.041.128.404                      | 34.041.128.404                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>39.771.977.951</b>               | <b>39.653.727.219</b>                |

(\*) Bao gồm khoản đặt cọc của Công ty để mua cổ phần Công ty TNHH Scanviwood với số tiền là 21.190.000.000 đồng Việt Nam và khoản đặt cọc để thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp 1 Hà Nội với số tiền 12.851.128.404 đồng Việt Nam.

**12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|   | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Cho các bên liên quan vay không lãi<br>(Thuyết minh số 34)                      | 1.959.403.748.978                   | 2.027.824.048.587                    |
| Gốc trái phiếu KBCbond005 cho Công ty Sài Gòn Bắc Giang vay (Thuyết minh số 34) | 258.000.000.000                     | 258.000.000.000                      |
| Phải thu khác   | 44.795.000                          | 44.795.000                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>2.217.448.543.978</b>            | <b>2.285.868.843.587</b>             |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|                         | Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng) | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Khác         | Tổng cộng       |
|-------------------------|--|------------------|---------------------|--------------------|--------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá:</b>      |  |                  |                     |                    |              |                 |
| Số dư đầu kỳ            | 99.557.297.750   | 4.499.806.852    | 16.292.805.920      | 5.299.885.897      | 828.862.338  | 126.478.658.757 |
| Mua mới trong kỳ        | -  | -                | 1.100.000.000       | 108.054.545        | 26.436.365   | 1.234.490.910   |
| Giảm khác (*)           | (51.972.292)   | -                | (108.126.179)       | (842.782.068)      | (28.571.429) | (1.031.451.968) |
| Số dư cuối kỳ           | 99.505.325.458   | 4.499.806.852    | 17.284.679.741      | 4.565.158.374      | 826.727.274  | 126.681.697.699 |
| <b>Trong đó:</b>        |  |                  |                     |                    |              |                 |
| Đã khấu hao hết         | -  | -                | 3.689.283.652       | 1.794.438.501      | 213.381.818  | 5.697.103.971   |
| <b>Giá trị hao mòn:</b> |  |                  |                     |                    |              |                 |
| Số dư đầu kỳ            | 22.509.601.825   | 1.670.969.566    | 9.028.645.245       | 3.740.283.713      | 557.208.929  | 37.506.709.278  |
| Tăng trong kỳ           | 4.075.191.493  | 444.487.704      | 755.029.361         | 160.407.017        | 47.973.864   | 5.483.089.439   |
| Giảm khác (*)           | (11.963.648)   | -                | (99.503.054)        | (795.701.270)      | (28.571.429) | (935.739.401)   |
| Số dư cuối kỳ           | 26.572.829.670   | 2.115.457.270    | 9.684.171.552       | 3.104.989.460      | 576.611.364  | 42.054.059.316  |
| <b>Giá trị còn lại:</b> |  |                  |                     |                    |              |                 |
| Số dư đầu kỳ            | 77.047.695.925   | 2.828.837.286    | 7.264.160.675       | 1.559.602.184      | 271.653.409  | 88.971.949.479  |
| Số dư cuối kỳ           | 72.932.495.788   | 2.384.349.582    | 7.600.508.189       | 1.460.168.914      | 250.115.910  | 84.627.638.383  |

(\*) Theo hướng dẫn của Thông tư 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 25 tháng 4 năm 2013 về việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định trong kỳ, Công ty đã phân loại lại nguyên giá và khấu hao lũy kế của một số tài sản cố định có nguyên giá dưới 30 triệu đồng Việt Nam sang khoản mục chi phí trả trước dài hạn. Tổng giá trị nguyên giá và khấu hao lũy kế tài sản cố định hữu hình được phân loại lại tương ứng là 1.031.451.968 và 935.739.401 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|                                    | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội (*) | 119.161.983.744                     | 119.161.983.744                      |
| Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (**)    | 106.555.116.818                     | 106.555.116.818                      |
| Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng     | 10.793.941.093                      | 10.127.928.638                       |
| Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu    | 3.645.977.273                       | 3.645.977.273                        |
| Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang       | 3.116.503.893                       | 3.116.503.893                        |
| Dự án khác                         | 786.976.364                         | 786.976.364                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b><u>244.060.499.185</u></b>       | <b><u>243.394.486.730</u></b>        |

(\*) Theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội. Dự án này sẽ được xây dựng trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m<sup>2</sup>. Chi phí đã phát sinh bao gồm 5,5 triệu đô la Mỹ hỗ trợ cho UBND thành phố Hà Nội, chi phí tư vấn thiết kế trả cho nhà thầu nước ngoài và một số chi phí khác.

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

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

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>      |                        |
| Số dư đầu kỳ            | 35.870.580.622         |
| - Tăng trong kỳ         | 69.040.449.119         |
| - Giảm trong kỳ         | -                      |
| Số dư cuối kỳ           | <u>104.911.029.741</u> |
| <b>Giá trị hao mòn:</b> |                        |
| Số dư đầu kỳ            | 5.898.880.290          |
| - Tăng trong kỳ         | 3.979.865.074          |
| - Giảm trong kỳ         | -                      |
| Số dư cuối kỳ           | <u>9.878.745.364</u>   |
| <b>Giá trị còn lại:</b> |                        |
| Số dư đầu kỳ            | <u>29.971.700.332</u>  |
| Số dư cuối kỳ           | <u>95.032.284.377</u>  |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty chưa xác định lại giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 50 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Công ty.

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|                                  | Thuyết minh | Ngày 30 tháng 6 năm 2013 | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |
|----------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Đầu tư vào công ty con           | 17.1        | 2.749.166.314.000        | 2.749.166.314.000         |
| Đầu tư vào các công ty liên kết  | 17.2        | 727.823.491.074          | 727.823.491.074           |
| Đầu tư dài hạn khác              | 17.3        | 1.065.184.700.000        | 1.065.184.700.000         |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | 17.2, 17.3  | (440.884.977.481)        | (394.005.958.942)         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 |             | <b>4.101.289.527.593</b> | <b>4.148.168.546.132</b>  |

**17.1 Đầu tư vào các công ty con**

|  | Ngày 30 tháng 6 năm 2013 |             |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |             |                          |
|--|--------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|-------------|--------------------------|
|  | Tỷ lệ sở hữu             | Số cổ phiếu | Giá trị (đồng Việt Nam)  | Tỷ lệ sở hữu              | Số cổ phiếu | Giá trị (đồng Việt Nam)  |
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng Cát            | 100%                     | 150.000.000 | 1.500.000.000.000        | 100%                      | 150.000.000 | 1.500.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc                | 60,52%                   | 30.259.574  | 662.066.314.000          | 60,52%                    | 30.259.574  | 662.066.314.000          |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng                | 90%                      | 1.800.000   | 468.000.000.000          | 90%                       | 1.800.000   | 468.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang                | 59,50%                   | 1.190.000   | 119.000.000.000          | 59,50%                    | 1.190.000   | 119.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An | 51%                      | 10.000      | 100.000.000              | 51%                       | 10.000      | 100.000.000              |
| Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang                               | 51%                      | -           | -                        | 51%                       | -           | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                          |             | <b>2.749.166.314.000</b> |                           |             | <b>2.749.166.314.000</b> |

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

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

17.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

|   | Thuyết minh | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Ngày 30 tháng 6 năm 2013 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |                          |
|---|-------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|   |             |                        | Số cổ phiếu              | Giá trị (đồng Việt Nam)  | Số cổ phiếu               | Giá trị (đồng Việt Nam)  |
| <b>Các khoản đầu tư vào công ty liên kết</b>                |             |                        |                          | <b>727.823.491.074</b>   |                           | <b>727.823.491.074</b>   |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn                | (i)         | 21,48%                 | 15.896.923               | 423.492.661.074          | 15.896.923                | 423.492.661.074          |
| Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào                         | (ii)        | 19,00%                 | 19.000.000               | 190.000.000.000          | 19.000.000                | 190.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn | (iii)       | 27,44%                 | 8.233.083                | 82.330.830.000           | 8.233.083                 | 82.330.830.000           |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt                             | (iv)        | 20%                    | 2.000.000                | 20.000.000.000           | 2.000.000                 | 20.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau                    | (v)         | 20%                    | 1.000.000                | 10.000.000.000           | 1.000.000                 | 10.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất       | (vi)        | 40%                    | 200.000                  | 2.000.000.000            | 200.000                   | 2.000.000.000            |
| <b>Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết</b>        |             |                        |                          | <b>(393.288.507.374)</b> |                           | <b>(351.956.507.574)</b> |
| <b>Giá trị thuần các khoản đầu tư vào công ty liên kết</b>  |             |                        |                          | <b>334.534.983.700</b>   |                           | <b>375.866.983.500</b>   |

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 12 ngày 3 tháng 7 năm 2009, với mức vốn điều lệ 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 30 tháng 6 năm 2013, việc hủy niêm yết này vẫn chưa được hoàn thành.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

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

Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6103000089 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp ngày 18 tháng 12 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 số 2000464968 ngày 9 tháng 6 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 70.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty này là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình; lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại KCN phường 8, đường Lê Hồng Phong, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 4 tỷ đồng Việt Nam. (Thuyết minh số 35)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3403000199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 20 tháng 1 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư; tư vấn xây dựng, xây dựng công nghiệp và dân dụng; sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội thất; kinh doanh khách sạn, nhà hàng; tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi; dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế; dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác; dịch vụ thương mại, các dịch vụ điện tử và tin học; đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa; sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy; đầu tư tài chính. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 340 Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 78 tỷ đồng Việt Nam. (Thuyết minh số 35)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

17.3 Đầu tư dài hạn khác

|   | Thuyết minh | Tỷ lệ % | Ngày 30 tháng 6 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)         | 11,23   | 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)         | 5,75    | 6.900.000                | 339.000.000.000          | 6.900.000                 | 339.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4                              | (3)         | 19      | 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)         | 19,5    | 3.900.000                | 39.000.000.000           | 3.900.000                 | 39.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel                        | (5)         | 19,2    | 3.070.020                | 30.700.200.000           | 3.070.020                 | 30.700.200.000           |
| Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế                                | (6)         | 6,78    | 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)         | 10,56   | 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)         | 3       | 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)        | 19      | 950.000                  | 11.352.500.000           | 950.000                   | 11.352.500.000           |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ                   | (11)        | 10      | 100.000                  | 10.000.000.000           | 100.000                   | 10.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội                  | (12)        | 10      | 100.000                  | 10.000.000.000           | 100.000                   | 10.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân                           | (13)        | 6,5     | 70.000                   | 7.000.000.000            | 70.000                    | 7.000.000.000            |
| Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ                            | (14)        | 0,7     | 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)        | 0,35    | 350.000                  | 3.500.000.000            | 350.000                   | 3.500.000.000            |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh                  | (16)        | 0,05    | 10.000                   | 100.000.000              | 10.000                    | 100.000.000              |
| <b>Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn</b>                             |             |         |                          | <b>(47.596.470.107)</b>  |                           | <b>(42.049.451.368)</b>  |
| <b>Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn</b>                       |             |         |                          | <b>1.017.588.229.893</b> |                           | <b>1.023.135.248.632</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

- (1) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009, với mức vốn điều lệ được đăng ký là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tầng Bạt Hồ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 1.417 tỷ đồng Việt Nam. (Thuyết minh số 35)
- (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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2013, việc hủy niêm yết này vẫn chưa được hoàn thành.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4000775212 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 15 tháng 11 năm 2010, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 là 270 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã góp được 51,3 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ.
- (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 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã góp hoàn thành việc góp 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ.
- (5) Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng Việt Nam (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008. Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này (xem chi tiết tại Thuyết minh số 35).
- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 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, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế là 350 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 8,5% vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6,78% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 6.018.000.000 đồng Việt Nam. (Thuyết minh số 35)
- (7) Đây là khoản đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng và giữa các cổ đông góp vốn, khoản đầu tư này là phi lợi nhuận, do đó, Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ cho phần giá trị vốn đã góp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006, giấy phép điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 15,2 tỷ đồng Việt Nam. (Thuyết minh số 35).
- (9) Theo Thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (10) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% vốn điều lệ. Đến ngày 30 tháng 6 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.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% vốn điều lệ. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 30 tháng 6 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. Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 64 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 35).
- (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 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ. Theo biên bản họp Hội đồng Quản trị số 108/2009/HĐQT-QĐ ngày 01 tháng 12 năm 2009, Công ty quyết định thanh lý khoản đầu tư này. Do đó, công ty không góp thêm vốn như cam kết ban đầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

17.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

(16) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3900918535 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14 tháng 9 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh là 200 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty đã góp được 100 triệu đồng Việt Nam, tương đương 0,05% vốn điều lệ. Phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 37,9 Việt Nam (Thuyết minh số 35).

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

|  | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>   |                                      |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
| Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu | 24.777.948.448                      | 28.328.102.937                       |
| Chi phí trả trước khác                       | 782.190.619                         | 937.109.978                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b><u>25.560.139.067</u></b>        | <b><u>29.265.212.915</u></b>         |

19. VAY NGẮN HẠN

|   | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>   |                                      |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
|   | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
| Vay ngắn hạn                                | 433.280.448.241                     | 434.619.163.931                      |
| Trong đó:                                   |                                     |                                      |
| Ngân hàng là bên liên quan                  | -                                   | 28.994.298.754                       |
| Các bên liên quan khác (Thuyết minh số 34)  | 433.280.448.241                     | 402.780.448.241                      |
| Vay ngắn hạn khác                           | -                                   | 2.844.416.936                        |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26) | 843.165.555.552                     | 82.166.666.664                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b><u>1.276.446.003.793</u></b>     | <b><u>516.785.830.595</u></b>        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

19. **VAY NGẮN HẠN** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Hợp đồng   | Số cuối kỳ   | Thời hạn và ngày đáo hạn | Lãi suất    | Hình thức thế chấp/đảm bảo |
|--|--|--------------------------|-------------|----------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn từ các bên liên quan</b>                               |  |                          |             |                            |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng                    | Thỏa thuận số 02/2009/TTV-SHP-KBC  | 31 tháng 12 năm 2013     | 0%/năm      | Tín chấp                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn | Hợp đồng số 05, 06-2011/HĐVV   | 31 tháng 12 năm 2013     | 0,01%/tháng | Tín chấp                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn   | Thỏa thuận mượn vốn số 13092012/KBC-VCN và thỏa thuận cân trừ công nợ số 3112/TTCTCN/KBC-SGI | 13 tháng 9 năm 2013      | 0%/năm      | Tín chấp                   |
|  | <b>TỔNG CỘNG</b>   |                          |             |                            |
|  | <b>433.280.448.241</b>   |                          |             |                            |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|                            | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Phải trả người bán         | 31.788.840.136                      | 40.832.610.655                       |
| Phải trả các bên liên quan | 17.160.000                          | 17.160.000                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b><u>31.806.000.136</u></b>        | <b><u>40.849.770.655</u></b>         |

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh | 267.511.958.200                     | 267.786.924.200                      |
| Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp         | 55.732.650.802                      | 7.504.833.479                        |
| Các khoản khác   | 1.003.341.710                       | 7.259.897                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>324.247.950.712</u></b>       | <b><u>275.299.017.576</u></b>        |

**22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|                       | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng | 45.960.319.126                      | 52.205.333.208                       |
| Thuế thu nhập cá nhân | 37.275.351                          | 49.877.961                           |
| Các loại thuế khác    | 448.229.855                         | 963.444.775                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b><u>46.445.824.332</u></b>        | <b><u>53.218.655.944</u></b>         |

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|  | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
|--|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận | 228.749.512.177                     | 257.229.627.860                      |
| <i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>   | 58.345.622.043                      | 58.287.953.893                       |
| <i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>  | 160.184.974.221                     | 175.072.386.606                      |
| <i>Khu đô thị Phúc Ninh</i>  | 10.218.915.913                      | 23.869.287.361                       |
| Chi phí lãi vay phải trả   | 122.425.716.700                     | 203.167.538.132                      |
| Chi phí phải trả bên liên quan   | 247.127.826                         | 209.125.662.815                      |
| Các chi phí phải trả khác  | 6.563.182.813                       | 6.592.782.614                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>357.985.539.516</u></b>       | <b><u>676.115.611.421</u></b>        |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|   | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Vay không lãi (*)   | 477.718.753.644                     | 474.448.753.644                      |
| Phải trả khác cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 34)          | 190.530.401.602                     | 221.597.593.384                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu<br>Long- Chi nhánh Bắc Ninh | 32.531.764.650                      | 32.531.764.650                       |
| Phải trả khác   | 4.666.357.204                       | 4.417.927.068                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>705.447.277.100</b>              | <b>732.996.038.746</b>               |

(\*) Đây là khoản vay không chịu lãi, không cần tài sản đảm bảo và sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc.

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|                                     | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Lãi trái phiếu phải trả (*)         | 298.797.260.276                     | -                                    |
| Nhận ký quỹ dài hạn                 | 8.638.097.714                       | 2.832.024.808                        |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả | 953.592.962                         | 953.592.962                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>308.388.950.952</b>              | <b>3.785.617.770</b>                 |

(\*) Đây là lãi trái phiếu phát sinh với Ngân hàng TMCP Phương Tây cho năm 2012 và 2013 được gia hạn thanh toán đến năm 2014. Theo phụ lục hợp đồng ngày 12 tháng 7 năm 2012 giữa Công ty và Ngân hàng Phương Tây, lãi trái phiếu đến hạn ngày 11 tháng 8 năm 2012 và ngày 11 tháng 8 năm 2013 với ngân hàng này được gia hạn thanh toán đến ngày 11 tháng 8 năm 2014.

**26. VAY DÀI HẠN**

Công ty thực hiện các khoản vay này nhằm mục đích tài trợ cho việc phát triển các khu công nghiệp, khu đô thị và các dự án đầu tư khác của Công ty. Số dư các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 của Công ty như sau:

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|   |      | <i>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
|---|------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Vay ngân hàng                                       | 26.1 | 292.059.854.314                     | 290.344.444.448                      |
| Vay dài hạn từ bên liên quan<br>(Thuyết minh số 34) | 26.2 | 11.979.864.810                      | 31.588.366.351                       |
| Trái phiếu  | 26.3 | 2.700.000.000.000                   | 2.700.000.000.000                    |
| Trong đó:   |      |                                     |                                      |
| Phát hành cho ngân hàng                             |      | 2.700.000.000.000                   | 1.200.000.000.000                    |
| Phát hành cho bên liên quan                         |      | -                                   | 1.500.000.000.000                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    |      | <b>3.004.039.719.124</b>            | <b>3.021.932.810.799</b>             |
| Trong đó:   |      |                                     |                                      |
| Vay dài hạn   |      | 2.160.874.163.572                   | 2.939.766.144.135                    |
| Vay dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 19)      |      | 843.165.555.552                     | 82.166.666.664                       |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)**

**26.1 Vay ngân hàng**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

| <i>Ngân hàng</i>   | <i>Số dư<br/>VNĐ</i>          | <i>Lãi suất<br/>%/năm</i> |
|--|-------------------------------|---------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh | 87.610.000.000                | 15%/năm                   |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ   | 132.900.000.000               | 17,5%/năm                 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội   | 42.555.555.560                | 15%/năm                   |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt - Chi nhánh Hà Nội               | 28.994.298.754                | 15%/năm                   |
|  | <b><u>292.059.854.314</u></b> |                           |
| <i>Trong đó:</i>   |                               |                           |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>   | 143.165.555.552               |                           |

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

**26.2 Vay dài hạn từ các bên liên quan**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|  | <i>Hợp đồng</i>  | <i>Số cuối kỳ</i>            | <i>Thời hạn và<br/>ngày đáo hạn</i> | <i>Lãi suất</i> | <i>Hình thức<br/>thế chấp/<br/>đảm bảo</i> |
|--|--|------------------------------|-------------------------------------|-----------------|--|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng | Thỏa thuận vay vốn ngày 10 tháng 7 năm 2012<br>Số 30112012/KBC-VCN | 1.500.000.000                | 10 tháng 7 năm 2014                 | 0%/năm          | Tin chấp                                   |
| Ông Đặng Thành Tâm                       | VCN ngày 30 tháng 11 năm 2012                                      | 10.479.864.810               | 30 tháng 11 năm 2014                | 0%/năm          | Tin chấp                                   |
|  |  | <b><u>11.979.864.810</u></b> |                                     |                 |  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

| Trái phiếu  | Loại trái phiếu  | Số lượng trái phiếu | Mệnh giá VND | Giá trị VND              | Lãi suất %/năm                         | Thời hạn trái phiếu | Tài sản đảm bảo  |
|---|--|---------------------|--------------|--------------------------|--|---------------------|--|
| KBC Bond 001  | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam          | 7.000.000           | 100.000      | 700.000.000.000          | 11,50%                                 | 5 năm               | Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 300 ha Khu công nghiệp Quê Võ Mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh |
| KBC Bond 002  | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây                    | 3.000.000           | 100.000      | 300.000.000.000          | 12,50%                                 | 5 năm               | Thế chấp bằng 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          | 12,50%                                 | 5 năm               | Thế chấp bằng 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 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          | Lãi suất 14,25% và điều chỉnh theo năm | 5 năm               | Đảm bảo bằng 12,63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm và giá trị hình thành trong tương lai của dự án khu đô thị Quang Châu                 |
| KBC Bond 006  | Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây                    | 3.000.000           | 100.000      | 300.000.000.000          | 12%                                    | 5 năm               | Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ 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   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |  | <b>27.000.000</b>   |              | <b>2.700.000.000.000</b> |  |                     |  |
| Trong đó: Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới |  |                     |              | 700.000.000.000          |  |                     |  |

(\*) Theo thỏa thuận số 2812/KBC-SBG/2009 giữa Công ty và Công ty Cổ phần khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang ngày 28 tháng 12 năm 2009, Công ty sẽ phát hành trái phiếu KBCbond005 và chuyển số tiền thu được từ phát hành trái phiếu cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang để sử dụng cho dự án khu đô thị Quang Châu. Do không sử dụng hết, Công ty Cổ phần khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang đã chuyển trả cho Công ty một phần số tiền thu được từ phát hành trái phiếu này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, số dư số tiền gốc trái phiếu đã chuyển cho Công ty Cổ phần khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang là 258.000.000.000 đồng (Thuyết minh số 12).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|                              | <i>Vốn điều lệ đã góp</i> | <i>Thặng dư vốn</i>    | <i>Cổ phiếu quỹ</i>      | <i>Quỹ đầu tư phát triển</i> | <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế)</i> | <i>Tổng cộng</i>         |
|------------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------------|--|--------------------------|
| <b>Kỳ trước</b>              |                           |                        |                          |                              |  |                          |
| Vào ngày 1 tháng 11 năm 2012 | 2.957.111.670.000         | 611.072.430.000        | (364.466.650.000)        | 2.223.693.823                | 318.250.853.070                                      | 3.524.191.996.893        |
| - Lỗ trong kỳ                | -                         | -                      | -                        | -                            | (12.249.257.235)                                     | (12.249.257.235)         |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2012 | <u>2.957.111.670.000</u>  | <u>611.072.430.000</u> | <u>(364.466.650.000)</u> | <u>2.223.693.823</u>         | <u>306.001.595.835</u>                               | <u>3.511.942.739.658</u> |
| <b>Kỳ này</b>                |                           |                        |                          |                              |  |                          |
| Vào ngày 1 tháng 1 năm 2013  | 2.957.111.670.000         | 611.072.430.000        | (364.466.650.000)        | 2.223.693.823                | 95.257.775.831                                       | 3.301.198.919.654        |
| - Lỗ trong kỳ                | -                         | -                      | -                        | -                            | (153.269.648.584)                                    | (153.269.648.584)        |
| Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 | <u>2.957.111.670.000</u>  | <u>611.072.430.000</u> | <u>(364.466.650.000)</u> | <u>2.223.693.823</u>         | <u>(58.011.872.753)</u>                              | <u>3.147.929.271.070</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**27.2 Cổ phiếu phổ thông**

|   | Ngày 30 tháng 6 năm 2013 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|   | Số lượng                 | VND                      | Số lượng                  | VND                      |
| <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 (2012: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

**28. DOANH THU**

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|  | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 |
|--|---|---|
| <b>Doanh thu gộp</b>   | <b>20.615.093.703</b>   | <b>168.587.942.961</b>  |
| Trong đó:  |   |   |
| Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng                          | -   | 153.586.288.728   |
| Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng                   | 10.754.844.565  | 5.960.185.286   |
| Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải | 9.860.249.138   | 9.041.468.947   |
| <b>Trừ:</b>  |   |   |
| Hàng bán trả lại   | (4.989.551.415)   | -   |
| <b>Doanh thu thuần</b>   | <b>15.625.542.288</b>   | <b>168.587.942.961</b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|  | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 |
|--|---|---|
| Lãi từ các khoản cho vay (*)                                       | 8.373.307.710   | 18.954.870.943  |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                      | 487.570.156   | -   |
| Lãi tiền gửi   | 103.671.890   | 252.447.140   |
| Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính                     | -   | 8.000   |
| Tiền lãi các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng | -   | 392.998.280   |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện                        | 1.838.140   | 3.331.602.387   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>8.966.387.896</b>  | <b>22.931.926.750</b>   |

(\*) Lãi từ khoản thanh toán chậm của Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sài Gòn theo Hợp đồng số 102B/PLHĐ-QVMR/2011 ngày 25 tháng 12 năm 2011.

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|  | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 |
|--|---|---|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư  | 10.754.844.565  | 5.960.185.286   |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm       | (3.704.129.551)   | (1.121.957.859)   |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong năm | (275.735.523)   | -   |
| <b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>   | <b>6.774.979.491</b>  | <b>4.838.227.427</b>  |

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|  | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 | Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012 |
|--|---|---|
| Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê        | (2.887.921.506)   | 26.978.442.023  |
| Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê | 3.704.129.551   | 1.121.957.858   |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp                  | 4.704.981.912   | 5.117.444.516   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>5.521.189.957</b>  | <b>33.217.844.397</b>   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|                                     | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2013</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2012</i> |
|-------------------------------------|--|--|
| Chi phí lãi vay                     | 113.707.224.230  | 122.665.601.137  |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư  | 46.283.040.639   | 24.895.865.699   |
| Phí lưu ký chứng khoán              | 54.694.346   | 45.866.268   |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 28.596.991   | 131.570.742  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>160.073.556.206</u></b>  | <b><u>147.738.903.846</u></b>  |

**31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|                       | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2013</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2012</i> |
|-----------------------|--|--|
| <b>Thu nhập khác</b>  | <b>7.508.383.974</b>   | <b>2.476.269.510</b>   |
| Phạt vi phạm hợp đồng | 7.504.833.479  | 2.476.260.302  |
| Khác                  | 3.550.495  | 9.208  |
| <b>Chi phí khác</b>   | <b>7.689.028</b>   | <b>-</b>   |
| Chi phí khác          | 7.689.028  | -  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b><u>7.500.694.946</u></b>  | <b><u>2.476.269.510</u></b>  |

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|   | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm<br/>2013</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm<br/>2012</i> |
|---|--|--|
| Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng, nhà<br>xưởng và dịch vụ cung cấp | 1.248.634.293  | 29.202.152.165   |
| Chi phí nhân công   | 11.199.528.997   | 13.481.347.633   |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 9.462.954.513  | 6.348.564.424  |
| Trích lập dự phòng  | 40.794.534.082   | 24.895.865.700   |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 123.481.899.799  | 130.632.908.039  |
| Chi phí khác  | 2.062.643.534  | 1.684.558.495  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>188.250.195.218</u></b>  | <b><u>206.245.396.456</u></b>  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế 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 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2017. Thuế suất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế 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 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với mức thuế suất bằng 15% trong 12 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2005 đến 2007 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2008 đến 2014. Thuế suất cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013 là 15% và được miễn giảm 50%.

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

**33.1 Thuế TNDN hiện hành**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|                             | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng kết<br/>thúc ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng kết<br/>thúc ngày 30 tháng 6<br/>năm 2012</i> |
|-----------------------------|--|--|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 104.032.125  | -  |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (104.032.125)  | -  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>-</b>   | <b>-</b>   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

**33.2 Chi phí thuế TNDN trong kỳ**

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

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

|   | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>  |  |
|---|--|--|
|   | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2013</i> | <i>Cho giai đoạn tài<br/>chính sáu tháng<br/>kết thúc ngày 30<br/>tháng 6 năm 2012</i> |
| <b>Lỗ kế toán trước thuế</b>  | <b>(153.269.648.584)</b>   | <b>(12.249.257.235)</b>  |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>                                      |  |  |
| <i>Điều chỉnh tăng</i>  |  |  |
| Chi phí không được khấu trừ   | 678.039.813  | 728.225.455  |
| Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước        | 2.080.602.498  | -  |
| <i>Điều chỉnh giảm</i>  |  |  |
| Cổ tức nhận được  | -  | (8.000)  |
| <b>Lỗ điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước</b>             | <b>(150.511.006.273)</b>   | <b>(11.521.039.780)</b>  |
| <i>Lỗ trước thuế của năm hiện hành</i>                                | <i>(152.591.608.771)</i>   | <i>(11.521.039.780)</i>  |
| <i>Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước</i> | <i>2.080.602.498</i>   | <i>-</i>   |
| <b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>                      | <b>104.032.125</b>   | <b>-</b>   |
| Thuế TNDN (trả trước)/phải nộp đầu kỳ                                 | (6.632.070.090)  | 54.609.354.027   |
| Phân loại lại nghĩa vụ thuế TNDN hoãn lại phải trả (*)                | -  | (41.939.492.573)   |
| Thuế TNDN đã nộp trong kỳ   | (51.122.531)   | (20.000.000.000)   |
| <b>Thuế TNDN trả trước cuối kỳ</b>                                    | <b>(6.579.160.496)</b>   | <b>(7.330.138.546)</b>   |

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

**33.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

|  | <i>Bảng cân đối kế toán riêng</i> |                         | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i> |   |
|--|-----------------------------------|-------------------------|---|---|
|  | <i>Ngày 30 tháng 6</i>            | <i>Ngày 31 tháng 12</i> | <i>Kỳ này Kỳ trước</i>                            |   |
|  | <i>năm 2013</i>                   | <i>năm 2012</i>         |   |   |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>  |                                   |                         |   |   |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>   |                                   |                         |   |   |
| Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến khác biệt giữa kế toán và thuế liên quan đến xác định doanh thu cho thuê đất từ các hợp đồng thuê dài hạn | (39.066.737.451)                  | (39.170.769.577)        | -   | - |
|  | <b>(39.066.737.451)</b>           | <b>(39.170.769.577)</b> | -   | - |
| <b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng</b>   |                                   |                         | (104.032.125)                                     | - |
|  |                                   |                         | <b>(104.032.125)</b>                              | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

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

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 381.633.201.522 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 231.356.281.189 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

| <i>Năm phát sinh</i>                            | <i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i> | <i>Lỗ tính thuế</i>    | <i>Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2013</i> | <i>Không được chuyển lỗ</i> | <i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2013</i> |
|---|---------------------------------|------------------------|---|-----------------------------|---|
| 2011  | 2016                            | 12.781.432.837         | -                                       | -                           | 12.781.432.837                            |
| 2012  | 2017                            | 216.260.159.914        | -                                       | -                           | 216.260.159.914                           |
| Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30/6/2013 | 2018                            | 152.591.608.771        | -                                       | -                           | 152.591.608.771                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                |                                 | <b>381.633.201.522</b> | <b>-</b>                                | <b>-</b>                    | <b>381.633.201.522</b>                    |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

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

| STT | Tên công ty  | Mối quan hệ                |
|-----|--|----------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang                    | Công ty con                |
| 2   | Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng                    | Công ty con                |
| 3   | Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng Cát                | Công ty con                |
| 4   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn | Công ty liên kết           |
| 5   | Công ty Cổ phần Thủy điện SGI- Lào                                     | Công ty liên kết           |
| 6   | Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn                           | Công ty liên kết           |
| 7   | Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định                         | Chung nhà đầu tư           |
| 8   | Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ                      | Chung nhà đầu tư           |
| 9   | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng                               | Chung nhà đầu tư           |
| 10  | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn   | Cổ đông                    |
| 11  | Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân                              | Chung nhà đầu tư           |
| 12  | Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn                            | Chung nhà đầu tư           |
| 13  | Ông Đặng Thành Tâm   | Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| 14  | Bà Nguyễn Thị Thu Hương  | Tổng Giám đốc              |
| 15  | Ông Phan Anh Dũng  | Phó Tổng Giám đốc          |
| 16  | Ông Phạm Phúc Hiếu   | Phó Tổng Giám đốc          |

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2013 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

| Bên liên quan   | Nội dung nghiệp vụ   | Số tiền        |
|---|--|----------------|
| Ông Đặng Thành Tâm                                      | Công ty trả nợ vay   | 17.108.501.541 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang     | Phải thu lãi trái phiếu KBCbond005                                 | 35.332.191.782 |
|   | Công ty cản trừ công nợ phải thu lãi trái phiếu với khoản phải trả | 31.067.191.782 |
|   | Công ty nhận thanh toán lãi trái phiếu trong kỳ                    | 4.265.000.000  |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng     | Công ty vay  | 31.900.000.000 |
|   | Công ty trả nợ vay   | 1.400.000.000  |
| Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng Cát | Công ty nhận tiền trả nợ vay                                       | 70.522.978.567 |
|   | Công ty cho vay  | 2.102.678.958  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng                | Công ty trả nợ vay   | 2.500.000.000  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2013, các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Bên liên quan  | Nội dung nghiệp vụ                   | Số tiền                  |
|--|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>  |                                      |                          |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn  | Cho thuê đất khu công nghiệp         | 84.426.997.631           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn   | Bán đất khu đô thị                   | 104.130.000.000          |
|  |                                      | <b>188.556.997.631</b>   |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>   |                                      |                          |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn  | Cho vay không lãi                    | 50.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân  | Cho vay không lãi                    | 1.000.000.000            |
|  |                                      | <b>51.000.000.000</b>    |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn  | Lãi trả chậm                         | 25.258.707.236           |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn  | Khác                                 | 850.000.000              |
|  |                                      | <b>26.108.707.236</b>    |
| <b>Tạm ứng (Thuyết minh số 11)</b>   |                                      |                          |
| Ông Phan Anh Dũng  | Tạm ứng                              | 110.000.000              |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương  | Tạm ứng                              | 4.012.699.920            |
|  |                                      | <b>4.122.699.920</b>     |
| <b>Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 12)</b>   |                                      |                          |
| Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (*)  | Cho vay không lãi                    | 1.959.403.748.978        |
|  |                                      | <b>1.959.403.748.978</b> |
| (*) Theo Hợp đồng vay số 0207/2012/HĐV-TTC ngày 2 tháng 7 năm 2012, Công ty cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát vay thời hạn 2 năm với lãi suất 0%/năm.  |                                      |                          |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang (**)   | Cho vay tiền trái phiếu KBC Bond 005 | 258.000.000.000          |
|  |                                      | <b>258.000.000.000</b>   |
| (**) Đây là khoản cho vay sử dụng tiền huy động từ phát hành trái phiếu KBC Bond 005. Khoản cho vay này không có tài sản bảo đảm, hưởng lãi suất 14,5%/năm được điều chỉnh theo năm và có thời hạn đến 28 tháng 12 năm 2014. |                                      |                          |
| <b>Vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 19)</b>   |                                      |                          |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng  | Vay ngắn hạn                         | 319.616.299.789          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn   | Vay ngắn hạn                         | 112.330.830.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn   | Vay ngắn hạn                         | 1.333.318.452            |
|  |                                      | <b>433.280.448.241</b>   |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

| <i>Bên liên quan</i>  | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số tiền</i>         |
|---|---------------------------|------------------------|
| <b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)</b> |                           |                        |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang                   | Phải trả khác             | 190.530.401.602        |
|   |                           | <b>190.530.401.602</b> |
| <b>Vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 26)</b>              |                           |                        |
| Ông Đặng Thành Tâm  | Vay dài hạn               | 10.479.864.810         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng                              | Vay dài hạn               | 1.500.000.000          |
|   |                           | <b>11.979.864.810</b>  |

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

|                           | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>  |  |
|---------------------------|--|--|
|                           | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013</i> | <i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012</i> |
| Lương và thưởng           | 1.297.455.000  | 1.038.754.000  |
| Thù lao Hội đồng Quản trị | -  | 1.041.925.000  |
|                           | <b>1.297.455.000</b>   | <b>2.080.679.000</b>   |

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là khoảng 110 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

**35. 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 (tiếp theo)**

Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 đồng Việt Nam tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.

**Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư**

| Tên công ty nhận đầu tư  | Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VND | Cam kết góp vốn của Công ty |        | Vốn thực góp Số tiền VND | Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền VND |
|--|---|-----------------------------|--------|--------------------------|---|
|  |   | Số tiền VND                 | %      |                          |   |
| 1 Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định                     | 10.000.000.000.000                          | 1.900.000.000.000           | 19%    | 483.000.000.000          | 1.417.000.000.000                         |
| 2 Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang                               | 3.000.000.000.000                           | 1.530.000.000.000           | 51%    | -                        | 1.530.000.000.000                         |
| 3 Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ                           | 350.000.000.000                             | 66.500.000.000              | 19%    | 2.500.000.000            | 64.000.000.000                            |
| 4 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế                               | 350.000.000.000                             | 29.750.000.000              | 8,50%  | 23.732.000.000           | 6.018.000.000                             |
| 5 Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang                | 220.000.000.000                             | 130.900.000.000             | 59,50% | 119.000.000.000          | 11.900.000.000                            |
| 6 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                            |
| 7 Công ty Cổ phần 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                           |
| 8 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                            |
| 9 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                            |
| 10 Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau                          | 70.000.000.000                              | 14.000.000.000              | 20%    | 10.000.000.000           | 4.000.000.000                             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |   | <b>3.925.350.000.000</b>    |        | <b>659.432.000.000</b>   | <b>3.265.918.000.000</b>                  |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, Công ty có các hợp đồng cho thuê nhà xưởng và văn phòng có thời hạn từ 1 đến 5 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>Ngày 30 tháng 6<br/>năm 2013</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2012</i> |
| Đến 1 năm      | 28.752.132.076                      | 6.865.291.327                        |
| Trên 1 - 3 năm | 109.681.911.051                     | 3.867.821.376                        |
| Trên 3 năm     | -                                   | 2.578.547.584                        |
|                | <b><u>138.434.043.127</u></b>       | <b><u>13.311.660.287</u></b>         |

**Bảo lãnh**

Công ty có các khoản nợ tiềm tàng tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

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

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

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

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

#### *Rủi ro thị trường*

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 30 tháng 6 năm 2012.

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

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

- ▶ độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- ▶ độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2012 và 30 tháng 6 năm 2013.

#### *Rủi ro lãi suất*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

*Rủi ro thị trường (tiếp theo)*

*Độ nhạy đối với lãi suất*

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

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

|  | <i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i> |  |
|--|-----------------------------------|--|
|  | <i>Tăng/ giảm điểm<br/>cơ bản</i> | <i>Ảnh hưởng đến lỗ<br/>trước thuế</i> |
| <b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày<br/>30 tháng 6 năm 2013</b> |                                   |  |
| VNĐ  | +133                              | 1.095.110.680                          |
| VNĐ  | -133                              | (1.095.110.680)                        |
| <b>Cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày<br/>30 tháng 6 năm 2012</b> |                                   |  |
| VNĐ  | +89                               | 958.716.372                            |
| VNĐ  | -89                               | (958.716.372)                          |

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

*Rủi ro ngoại tệ*

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

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

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 371.133.986.900 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 462.825.309.100 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 3.213.398.690 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 12.382.530.910 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 3.213.398.690 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 12.382.530.910 đồng Việt Nam).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

*Rủi ro thị trường (tiếp theo)*

*Rủi ro về giá hàng hóa*

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

*Rủi ro tín dụng*

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

*Phải thu khách hàng/Phải thu khác/Cho vay*

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

*Các công cụ tài chính khác*

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu đã được lập dự phòng.

*Rủi ro thanh khoản*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

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

|  | Bất kỳ thời điểm nào  | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                          |                          |
|--|-----------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  |                       | Dưới 1 năm                 | Từ 1-5 năm               | Tổng cộng                |
| <b>Ngày 30 tháng 6 năm 2013</b>              |                       |                            |                          |                          |
| Các khoản vay, nợ và trái phiếu doanh nghiệp | -                     | 1.276.446.003.793          | 2.160.874.163.572        | 3.437.320.167.365        |
| Phải trả người bán                           | 31.806.000.136        | -                          | -                        | 31.806.000.136           |
| Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác | -                     | 1.063.482.276.768          | 307.435.357.990          | 1.370.917.634.758        |
|  | <b>31.806.000.136</b> | <b>2.339.928.280.561</b>   | <b>2.468.309.521.562</b> | <b>4.840.043.802.259</b> |
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>             |                       |                            |                          |                          |
| Các khoản vay, nợ và trái phiếu doanh nghiệp | -                     | 516.785.830.595            | 2.939.766.144.135        | 3.456.551.974.730        |
| Phải trả người bán                           | 40.849.770.655        | -                          | -                        | 40.849.770.655           |
| Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác | -                     | 1.409.111.650.167          | 2.832.024.808            | 1.411.943.674.975        |
|  | <b>40.849.770.655</b> | <b>1.925.897.480.762</b>   | <b>2.942.598.168.943</b> | <b>4.909.345.420.360</b> |

Công ty cho rằng rủi ro thanh khoản tập trung vào việc thanh toán các khoản vay và nợ, các khoản trái phiếu doanh nghiệp sẽ đáo hạn trong năm 2014 và 2015. Công ty hiện đang làm việc với các ngân hàng và các tổ chức cho vay để tái cơ cấu lại danh mục các khoản vay và nợ này.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

Công ty chưa tiến hành xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính. Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

|  | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                         |                           |                         |
|--|----------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
|  | Giá trị ghi sổ             |                         |                           |                         |
|  | Ngày 30 tháng 6 năm 2013   |                         | Ngày 31 tháng 12 năm 2012 |                         |
|  | Nguyên giá                 | Dự phòng                | Nguyên giá                | Dự phòng                |
| <b>Tài sản tài chính</b>                 |                            |                         |                           |                         |
| Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh   |                            |                         |                           |                         |
| - Cổ phiếu niêm yết                      | 7.490.461.369              | (5.560.628.169)         | 7.490.461.369             | (6.156.606.069)         |
| Phải thu khách hàng                      | 475.172.751.305            | (7.289.796.100)         | 485.351.873.096           | (12.687.627.156)        |
| Phải thu khác                            | 2.327.753.806.721          | -                       | 2.380.490.341.240         | -                       |
| Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác | 1.065.184.700.000          | (47.596.470.107)        | 1.065.184.700.000         | (42.049.451.368)        |
| Tiền                                     | 8.222.820.633              | -                       | 55.232.075.260            | -                       |
| <b>Tổng cộng</b>                         | <b>3.883.824.540.028</b>   | <b>(60.446.894.376)</b> | <b>3.993.749.450.965</b>  | <b>(60.893.684.593)</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2013

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

|                                   | Ngày 30 tháng 6<br>năm 2013 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2012 |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                             |                              |
| Vay và nợ                         | 3.437.320.167.365           | 3.456.551.974.730            |
| Phải trả người bán                | 31.806.000.136              | 40.849.770.655               |
| Chi phí phải trả và phải trả khác | 1.370.917.634.758           | 1.411.943.674.975            |
| <b>Tổng cộng</b>                  | <b>4.840.043.802.259</b>    | <b>4.909.345.420.360</b>     |

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

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- ▶ Giá trị hợp lý của các công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá gốc.

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

Ngày 31 tháng 7 năm 2013, Hội đồng Quản trị Công ty đã họp và thông qua đơn xin từ nhiệm của bà Đặng Thị Hoàng Phượng. Bà Phượng chính thức không còn là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty từ ngày 31 tháng 7 năm 2013.

Theo Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, từ ngày 23 tháng 7 năm 2013 cổ phiếu SGT của Công ty Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (Saigontel) không được phép tiếp tục giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh do lỗi 2 năm liên tiếp.

Ngoài ra, không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.



Vũ Thanh Dụ  
Người lập



Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng





Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2013