

**Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**  
**BÁO CÁO HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2013**

**MỤC LỤC**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>9.603.717.390.517</b>	<b>9.582.850.064.453</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>63.448.114.795</b>	<b>69.559.822.461</b>
111	1. Tiền		48.318.114.795	64.059.822.461
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.130.000.000	5.500.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1.904.279.700</b>	<b>1.333.855.300</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		7.490.461.369	7.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(5.586.181.669)	(6.156.606.069)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.318.747.904.059</b>	<b>2.390.847.305.009</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	677.373.963.205	720.106.508.678
132	2. Trả trước cho người bán	7	1.249.963.817.570	1.365.090.808.807
135	3. Các khoản phải thu khác	8	398.686.408.134	322.598.365.616
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(7.276.284.850)	(16.948.378.092)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>7.108.703.289.812</b>	<b>7.052.955.381.900</b>
141	1. Hàng tồn kho		7.108.703.289.812	7.052.955.381.900
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>110.913.802.151</b>	<b>68.153.699.783</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		47.960.000	228.862.586
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		11.740.657.282	2.272.127.897
154	3. Thuế và các khoản phải thu khác từ Nhà nước	10	41.984.250.818	10.637.334.406
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	57.140.934.051	55.015.374.894

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.332.608.154.549</b>	<b>2.195.455.009.935</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	<b>44.795.000</b>
218	1. Phải thu dài hạn khác		-	44.795.000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>391.569.325.002</b>	<b>399.168.337.891</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	144.083.963.202	146.678.780.610
222	Nguyên giá		219.458.061.254	208.158.774.973
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(75.374.098.052)	(61.479.994.363)
227	2. Tài sản cố định vô hình		3.079.833	28.044.133
228	Nguyên giá		69.765.625	126.075.160
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(66.685.792)	(98.031.027)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	247.482.281.967	252.461.513.148
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>136.927.766.144</b>	<b>56.597.837.798</b>
241	1. Nguyên giá		152.806.059.430	63.275.975.089
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(15.878.293.286)	(6.678.137.291)
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>1.772.990.171.436</b>	<b>1.698.264.454.973</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	755.201.941.543	675.129.206.341
258	2. Đầu tư dài hạn khác	16.2	1.065.384.700.000	1.065.184.700.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(47.596.470.107)	(42.049.451.368)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>31.120.891.967</b>	<b>40.732.066.629</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	31.115.891.967	40.712.335.365
268	2. Tài sản dài hạn khác		5.000.000	19.731.264
<b>269</b>	<b>VI. Lợi thế thương mại</b>		-	<b>647.517.644</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.936.325.545.066</b>	<b>11.778.305.074.388</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>7.215.805.089.301</b>	<b>6.944.002.852.209</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.029.239.801.077</b>	<b>2.688.457.393.905</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	1.501.126.620.232	316.642.671.560
312	2. Phải trả người bán	19	105.411.540.428	61.526.489.472
313	3. Người mua trả tiền trước	20	428.805.350.055	350.080.562.741
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	60.890.588.970	70.955.815.149
315	5. Phải trả người lao động		48.057.000	513.582.567
316	6. Chi phí phải trả	22	984.003.034.311	1.137.291.238.469
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	941.820.330.771	744.312.754.637
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.134.279.310	7.134.279.310
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.186.565.288.224</b>	<b>4.255.545.458.304</b>
331	1. Phải trả dài hạn khác	24	348.263.825.131	127.083.174.770
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	2.402.646.607.189	3.701.521.689.464
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	424.483.124.469	418.767.958.424
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		11.171.731.435	8.172.635.646
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.849.233.206.255</b>	<b>3.977.981.376.277</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>26</b>	<b>3.849.233.206.255</b>	<b>3.977.981.376.277</b>
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.957.111.670.000	2.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		611.603.430.000	611.603.430.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
415	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		642.761.062.432	771.509.232.454
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>27</b>	<b>871.287.249.510</b>	<b>856.320.845.902</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.936.325.545.066</b>	<b>11.778.305.074.388</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
 ngày 30 tháng 9 năm 2013

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	60.306	117.222
- 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 14 tháng 11 năm 2013

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐO  
cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng 9 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính ba tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính chín tháng 9 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính chín tháng 9 năm 2012
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	139.320.496.642	13.800.036.766	338.583.174.717	188.412.446.175
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-	(9.250.302.351)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	139.320.496.642	13.800.036.766	329.332.872.366	188.412.446.175
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	110.209.533.892	6.978.679.023	218.641.765.899	94.600.430.806
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		29.110.962.750	6.821.357.743	110.691.106.467	93.812.015.369
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	5.179.808.680	8.276.640.280	15.118.753.995	31.604.091.915
22	7. Chi phí tài chính	30	76.177.430.188	83.679.557.172	228.663.143.514	243.161.097.336
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		71.736.982.839	82.297.035.706	217.200.181.973	240.691.663.836
24	8. Chi phí bán hàng		1.893.633.809	4.451.423.328	7.381.140.097	7.395.409.220
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		16.180.919.144	34.301.705.117	34.550.696.932	95.497.573.098
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(59.961.211.711)	(107.334.687.594)	(144.785.120.081)	(220.637.972.370)
31	11. Thu nhập khác	31	2.260.192.086	18.922.300	14.215.956.594	3.127.224.810
32	12. Chi phí khác	31	1.090.692.694	1.043.097.932	1.803.148.371	1.043.097.932
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác	31	1.169.499.392	(1.024.175.632)	12.412.808.223	2.084.126.878
45	14. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết		(3.356.635.907)	(32.221.760.294)	(7.027.264.798)	(46.627.869.034)
50	15. Tổng lỗ kế toán trước thuế	16.1	(62.148.348.226)	(140.580.623.520)	(139.399.576.656)	(265.181.714.526)

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính ba tháng 9 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
51	16. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hiện hành	33.1	586.641.885	(2.121.777.071)	5.413.186.449	(2.281.613.047)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.1	215.960.574	-	29.533.996.691	-
60	18. Lỗ sau thuế TNDN	27	(61.345.745.768)	(138.458.846.449)	(115.278.766.414)	(262.900.101.479)
61	18.1 Lợi ích của các cổ đông thiểu số		(3.348.125.034)	(6.216.351.794)	13.469.403.608	(29.672.554.712)
62	18.2 Lỗ thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		(57.997.620.734)	(132.242.494.655)	(128.748.170.022)	(233.227.546.767)
80	19. Lỗ trên cổ phiếu - Lỗ cơ bản - Lỗ suy giảm	35	(200) (200)	(457) (457)	(444) (444)	(805) (805)



Vũ Thanh Diệu  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 11 năm 2013

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lỗ trước thuế</b>		<b>(139.399.576.656)</b>	<b>(265.181.714.526)</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		24.459.917.187	16.819.587.812
	Phân bổ lợi thế thương mại		-	38.128.798.590
03	Các khoản dự phòng		(4.695.498.904)	141.906.500
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(377.985.257)	-
05	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư		(8.077.906.507)	19.058.335.579
06	Chi phí lãi vay	30	217.200.181.973	240.691.663.836
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>89.109.131.836</b>	<b>49.658.577.791</b>
09	Giảm các khoản phải thu		55.782.585.281	344.914.738.928
10	Tăng hàng tồn kho		20.851.850.986	(1.200.007.294.981)
11	Tăng các khoản phải trả		283.136.040.903	432.697.550.706
12	Giảm chi phí trả trước		9.777.345.980	3.780.648.966
13	Tiền lãi vay đã trả		(290.067.664.838)	(60.158.310.930)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	33.2	(1.485.677.602)	(25.446.199.191)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		6.346.734.134	30.361.137.016
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.164.788.237)	(40.900.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh</b>		<b>172.285.558.443</b>	<b>(424.240.051.695)</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		(9.515.127.154)	(40.143.095.469)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(87.300.000.000)	(100.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	565.501.320.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.581.156.884	470.999.782.034
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(95.233.970.270)</b>	<b>996.258.006.565</b>



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

### 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 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.

Công ty có các công ty con sau:

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

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.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Thanh Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	
Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 7 năm 2013
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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

**BAN GIÁM ĐỐC**

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

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	
Ông Ngô Tuấn Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 3 năm 2013

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2013 là: 377 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 307).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có các công ty con như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính trong kỳ</i>
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,5	59,5	Khu Công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	90	90	Khu công nghiệp Tráng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52	60,52	Áp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghiệp Sài Gòn - Long An	51	51	Áp 4, xã Tân Đông, huyện Thạch Hóa, tỉnh Long An	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tráng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	51	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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Cơ sở hoạt động liên tục**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, tổng số dư nợ ngắn hạn (không bao gồm người mua trả tiền trước và hàng tồn kho) của Tập đoàn 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 Tập đoàn. Ngoài ra, Tập đoàn cũng có các khoản vay và nợ sẽ đáo hạn vào nửa cuối năm 2014 và năm 2015.

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty đã có kế hoạch tài chính để Tập đoàn 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, 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, các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

### **2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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).

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

### **2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.4 Niên độ kế toán**

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

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.6 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày.

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

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

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

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

**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 Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và các báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 9 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn mở tài khoản. Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013, Tập đoàn 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 9 năm 2013 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 vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.3. Hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, 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 hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

#### 3.4. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh. Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 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 hợp nhất khi phát sinh.

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

#### 3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

Nhà cửa, vật kiến trúc (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 hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Chi phí đi vay

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

#### 3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian 3 - 10 năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

##### *Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác*

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đo theo hướng dẫn của Thông tư 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong kỳ.

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

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

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐO (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013, Tập đoàn 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 Tập đoàn (VND) 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

#### 3.16 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.17 Phân chia lợi nhuận

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

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

*Doanh thu bán nhà xưởng*

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

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

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

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

#### 3.20 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 Thuế (tiếp theo)

##### *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 giữa niên độ.

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, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.21 Thông tin bộ phận**

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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Tiền mặt	1.153.241.670	1.759.279.311
Tiền gửi ngân hàng	47.164.873.125	62.300.543.150
Các khoản tương đương tiền	15.130.000.000	5.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.448.114.795</b>	<b>69.559.822.461</b>

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

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết	312.177	7.490.461.369	283.799	7.490.461.369
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>7.490.461.369</b>		<b>7.490.461.369</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(5.586.181.669)		(6.156.606.069)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.904.279.700</b>		<b>1.333.855.300</b>

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Phải thu khách hàng	488.816.965.574	611.715.757.742
Phải thu các bên liên quan	188.556.997.631	108.390.750.936
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>677.373.963.205</b>	<b>720.106.508.678</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(7.276.284.850)	(16.948.378.092)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>670.097.678.355</b>	<b>703.158.130.586</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	965.914.604.738	1.035.055.051.586
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	117.323.893.860	144.840.188.667
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cứu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	80.833.798.221	81.016.470.776
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Cù Chi	17.265.883.346	34.278.279.475
Foster and Partners Limited	29.519.000.000	29.159.200.000
Trả trước cho người bán khác	39.106.637.405	40.741.618.303
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.249.963.817.570</u></b>	<b><u>1.365.090.808.807</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Cho bên liên quan vay không lãi	73.592.687.097	250.820.000.000
Phải thu khác từ các bên liên quan	39.264.753.144	43.178.086.623
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu khác	264.160.295.893	6.931.606.993
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>398.686.408.134</u></b>	<b><u>322.598.365.616</u></b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Tráng Cát	3.080.645.840.445	3.078.488.161.487
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	2.659.059.631.292	2.622.480.392.173
Dự án Khu công nghiệp Tráng Duệ	327.128.812.797	308.528.766.680
Dự án Khu công nghiệp Quang Châu	278.774.326.559	431.445.237.228
Dự án Khu đô thị Quang Châu	196.017.783.203	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	161.070.599.280	234.304.428.626
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	173.930.752.549	154.747.755.326
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	125.413.660.641	115.840.796.989
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	70.496.661.793	71.236.055.318
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.049.833.976	23.049.833.976
Khác	13.115.387.277	12.833.954.097
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.108.703.289.812</u></b>	<b><u>7.052.955.381.900</u></b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2013 bao gồm giá trị quyền sử dụng các lô đất, 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 Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Tráng Duệ, Khu đô thị và Dịch vụ Tráng Cát và các dự án khác do Tập đoàn thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	41.984.250.818	10.637.334.406
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>41.984.250.818</u></b>	<b><u>10.637.334.406</u></b>

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Tạm ứng cho nhân viên	23.099.805.647	20.974.246.490
<i>Tạm ứng cho nhân viên</i>	<i>10.591.825.472</i>	<i>15.455.057.877</i>
<i>Tạm ứng cho các bên liên quan</i>	<i>12.507.980.175</i>	<i>5.519.188.613</i>
Đặt cọc	34.041.128.404	34.041.128.404
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>57.140.934.051</u></b>	<b><u>55.015.374.894</u></b>

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

### 12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	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
Số dư đầu kỳ	145.114.807.388	30.343.380.823	25.722.881.940	6.055.014.303	922.680.519	208.158.774.973
- Mua mới trong kỳ	-	-	1.100.000.000	130.872.725	26.436.365	1.257.309.090
- Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	11.141.880.310	2.151.478.470	-	-	-	13.293.358.780
- Thanh lý, nhượng bán	(172.503.636)	(830.521.015)	-	-	-	(1.003.024.651)
- Giảm khác (*)	(90.443.103)	(68.925.909)	(888.586.541)	(1.171.829.956)	(28.571.429)	(2.248.356.938)
Số dư cuối kỳ	155.993.740.959	31.595.422.369	25.934.295.399	5.014.057.072	920.545.455	219.458.061.254
Tài sản cố định đã hết khấu hao	94.685.454	-	4.619.914.925	1.966.480.751	213.381.818	6.894.462.948
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Số dư đầu kỳ	35.999.904.007	7.457.209.611	13.602.647.507	3.762.435.917	657.797.321	61.479.994.363
- Tăng trong kỳ	10.418.307.005	2.477.701.693	2.029.986.966	290.833.810	74.276.951	15.291.106.425
- Thanh lý, nhượng bán	(94.685.454)	-	-	-	-	(94.685.454)
- Giảm khác (*)	(32.589.536)	(39.893.618)	(211.240.983)	(990.021.715)	(28.571.429)	(1.302.317.281)
Số dư cuối kỳ	46.290.936.022	9.895.017.686	15.421.393.490	3.063.248.012	703.502.842	75.374.098.052
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu kỳ	109.114.903.381	22.886.181.212	12.120.234.433	2.292.578.386	264.883.198	146.678.780.610
Số dư cuối kỳ	109.702.804.937	21.700.404.683	10.512.901.909	1.950.809.060	217.042.613	144.083.963.202

(\*) 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 2.248.356.938 và 1.302.317.281 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 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	6.460.792.912	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	10.695.434.856	3.116.503.893
Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu	176.000.000	1.488.095.455
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	786.976.364	8.365.907.327
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>247.482.281.967</u></b>	<b><u>252.461.513.148</u></b>

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu kỳ		63.275.975.089
- Tăng trong kỳ		89.530.084.341
- Giảm trong kỳ		
Số cuối kỳ		<u>152.806.059.430</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>		
Số đầu kỳ		6.678.137.291
- Tăng trong kỳ		9.200.155.995
- Giảm trong kỳ		
Số cuối kỳ		<u>15.878.293.286</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu kỳ		<u>56.597.837.798</u>
Số cuối kỳ		<u>136.927.766.144</u>

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị khoảng 166 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 hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Tràng Duệ, và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	755.201.941.543	675.129.206.341
Đầu tư dài hạn khác	16.2	1.065.384.700.000	1.065.184.700.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	16.2	(47.596.470.107)	(42.049.451.368)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.772.990.171.436</u></b>	<b><u>1.698.264.454.973</u></b>

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Ngày 30 tháng 9 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
			Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào	(i)	34,3%	19.290.000	489.671.208.832	19.290.000	402.643.353.247
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(ii)	21,48%	15.896.923	153.087.290.033	15.896.923	160.028.667.861
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.500.655.726	8.233.083	82.471.851.651
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(iv)	20%	2.000.000	18.801.042.437	2.000.000	18.800.111.774
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(v)	20%	1.000.000	9.647.361.591	1.000.000	9.695.651.654
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(vi)	40%	200.000	1.494.382.924	200.000	1.489.570.154
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>755.201.941.543</u></b>		<b><u>675.129.206.341</u></b>

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

Tập đoàn nắm giữ trực tiếp 19% tỷ lệ biểu quyết và nắm giữ gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 12 ngày 3 tháng 7 năm 2009, 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 9 năm 2013, việc hủy niêm yết này vẫn chưa được hoàn thành.

Ngày 23 tháng 7 năm 2013, theo Quyết định số 251/2013/QĐ-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cổ phiếu SGT của Công ty Công nghệ Viễn thông Sài Gòn bị tạm dừng giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh do Công ty bị lỗ 2 năm liên tiếp. Tuy nhiên, ngày 9 tháng 8 năm 2013, Công ty Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đã gửi văn bản giải trình kết quả kinh doanh 2012 và phương án khắc phục lỗ lũy kế 2 năm liên tiếp (2011 - 2012), đồng thời đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cân nhắc trì hoãn việc đưa SGT vào diện ngừng giao dịch để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông hiện hữu của công ty. Đến ngày 7 tháng 10 năm 2013, Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh đã có thông báo số 870/2013/TB-SGDHCM về việc cổ phiếu SGT được giao dịch trở lại dưới sự kiểm soát thời gian giao dịch.

*(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

*(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 phường 8, đường Lê Hồng Phong, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3403000199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007 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 lễ 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.

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

B09a-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2013 bao gồm:

Giá trị đầu tư:	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
	Công ty Cổ phần Thủy điện SGT-Lào	Công ty Cổ phần Viễn thông Sài Gòn (*)	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất
Số dư đầu kỳ (trình bày lại)	402.900.000.000	423.492.661.074	82.330.830.000	2.000.000.000
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	-
- Giảm giá trị đầu tư	87.100.000.000	-	-	-
Số dư cuối kỳ	490.000.000.000	423.492.661.074	82.330.830.000	2.000.000.000
<b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>				
Số dư đầu kỳ	(256.646.753)	(103.236.266.827)	141.021.661	(510.429.846)
- Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	(72.144.415)	(6.941.377.828)	28.804.075	4.812.770
Số dư cuối kỳ	(328.791.168)	(110.177.644.655)	169.825.726	(505.617.076)
<b>Phần bổ lợi thế thương mại:</b>				
Số dư đầu kỳ (trình bày lại)	-	160.227.726.386	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	160.227.726.386	-	-
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số dư đầu kỳ	402.643.353.247	160.028.667.861	82.471.851.661	1.489.570.154
Số dư cuối kỳ	489.671.208.832	153.087.290.033	82.500.655.726	1.494.382.924

(\*) Giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn ("SGT") chưa bao gồm lỗ/(lãi) từ một công ty liên kết, là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn, cho giai đoạn chín tháng đầu năm 2013. Ngoài ra, báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn ("SPT") tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 như đã được hợp nhất trên báo cáo tài chính của SGT 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 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**16.2 Đầu tư dài hạn khác**

	Thuyết minh	Tỷ lệ %	Ngày 30 tháng 9 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>1.065.384.700.000</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 Bán 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	30.000	300.000.000	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>1.017.788.229.893</b>		<b>1.023.135.248.632</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

- (1) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009, 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 9 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.
- (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 9 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 9 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 9 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 - Đa Năng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 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.
- (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 9 năm 2013, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6,78% vốn điều lệ.
- (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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006, 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 9 năm 2013, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ.
- (9) Theo Thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bán Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 9 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 9 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 9 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 9 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 9 năm 2013, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ.
- (14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2013, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ.
- (15) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2013, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ. Theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 108/2009/HĐQT-QĐ ngày 01 tháng 12 năm 2009, Công ty quyết định thanh lý khoản đầu tư này. Do đó Công ty không góp thêm vốn như cam kết ban đầu.
- (16) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3900918535 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14 tháng 9 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Tây Ninh là 200 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, Công ty đã góp được 300 triệu đồng Việt Nam, tương đương 0,15% vốn điều lệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	23.950.657.733	33.928.102.937
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.165.234.234	6.784.232.428
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.115.891.967</b>	<b>40.712.335.365</b>

**18. VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Vay ngắn hạn	126.719.597.388	154.828.313.078
Trong đó:		
Ngân hàng là bên liên quan	-	28.994.298.754
Các bên liên quan khác	113.664.148.452	113.664.148.452
Vay ngắn hạn khác	13.055.448.936	12.169.865.872
Vay dài hạn đến hạn trả	1.374.407.022.844	161.814.358.482
Trong đó:		
Các bên liên quan	-	34.192.987.244
Vay dài hạn khác	1.374.407.022.844	127.621.371.238
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.501.126.620.232</b>	<b>316.642.671.560</b>

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Phải trả người bán	105.308.309.198	61.509.329.472
Phải trả các bên liên quan	103.231.230	17.160.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.411.540.428</b>	<b>61.526.489.472</b>

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	265.026.239.200	267.786.924.200
Trả trước tiền thuê đất tại khu công nghiệp	162.523.047.695	81.601.433.176
Các khoản khác	1.256.063.160	692.205.365
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>428.805.350.055</b>	<b>350.080.562.741</b>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Thuế giá trị gia tăng	59.305.717.194	61.746.814.874
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	572.446.075
Thuế thu nhập cá nhân	518.808.082	218.927.110
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.066.063.694	8.417.627.090
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>60.890.588.970</b>	<b>70.955.815.149</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	566.394.297.321	630.092.090.101
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	<i>57.778.833.171</i>	<i>60.272.265.903</i>
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	<i>155.726.369.713</i>	<i>173.088.074.596</i>
<i>Khu đô thị Phúc Ninh</i>	<i>3.404.733.236</i>	<i>23.869.287.361</i>
<i>Khu công nghiệp Trảng Duệ</i>	<i>16.282.130.266</i>	<i>46.978.258.459</i>
<i>Khu công nghiệp Quang Châu</i>	<i>168.060.344.483</i>	<i>159.709.959.015</i>
<i>Khu công nghiệp Tân Phú Trung</i>	<i>165.141.886.452</i>	<i>166.174.244.767</i>
Chi phí lãi vay phải trả	386.112.545.714	207.078.035.938
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	280.827.075	277.474.189.782
Trích trước chi phí xây dựng	23.348.003.788	12.974.949.508
Các chi phí phải trả khác	7.867.360.413	9.671.973.140
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>984.003.034.311</u></b>	<b><u>1.137.291.238.469</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Vay không lãi	543.708.209.938	479.448.753.644
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	32.531.764.650	32.531.764.650
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	64.716.356.183	18.568.236.343
Các khoản phải trả các bên liên quan	300.864.000.000	213.764.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>941.820.330.771</u></b>	<b><u>744.312.754.637</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>
Lãi trái phiếu phải trả	212.124.657.535	-
Nhận đặt cọc dài hạn	135.051.369.634	125.995.376.808
Dự phòng trợ cấp thôi việc phải trả	1.087.797.962	1.087.797.962
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>348.263.825.131</u></b>	<b><u>127.083.174.770</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY DÀI HẠN**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Vay ngân hàng	25.1	773.879.709.040	831.747.681.594
<i>Trong đó:</i>			
Vay ngân hàng khác		773.879.709.040	395.799.149.021
Vay ngân hàng là bên liên quan		-	435.948.532.573
Vay dài hạn các bên liên quan	25.2	3.173.920.993	31.588.366.352
Trái phiếu	25.3	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
<i>Trong đó:</i>			
Phát hành qua ngân hàng		3.000.000.000.000	1.200.000.000.000
Phát hành qua ngân hàng là bên liên quan		-	1.800.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.777.053.630.033</b>	<b>3.863.336.047.946</b>
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn		2.402.646.607.189	3.701.521.689.464
Vay dài hạn đến hạn trả các bên liên quan		-	34.192.987.244
Vay dài hạn đến hạn trả khác		1.374.407.022.844	127.621.371.238

**25.1 Vay ngân hàng**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số cuối kỳ VNĐ	Lãi suất %/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	310.021.776.342	13% - 18%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	143.857.932.698	13,8%- 18%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	320.000.000.000	15%/năm
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>773.879.709.040</b>	
<i>Trong đó:</i>		
Vay dài hạn đến hạn trả	172.907.022.844	

**25.2 Vay dài hạn khác**

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
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	1.500.000.000	10 tháng 7 năm 2014	0%/năm	Tin chấp
Ông Đặng Thành Tâm	1.673.920.993	30 tháng 11 năm 2014	0%/năm	Tin chấp
	<b>3.173.920.993</b>			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.500.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

**25. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)**

**25.3 Trái phiếu phát hành**

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2013 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tại số/đơn báo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	7.000.000	100.000	700.000.000.000	11,5%	5 năm	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 300 ha Khu công nghiệp Quê Võ Mờ rộng và 45 hecta 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	12,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	2.000.000	100.000	200.000.000.000	12,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	4.000.000	100.000	400.000.000.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 005	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5.000.000	100.000	500.000.000.000	14,25% và điều chỉnh theo năm	5 năm	Điểm báo bằng 12.63 triệu cổ phiếu SGT và 16,75 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ 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 tài sản hình thành từ vốn huy động và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	300.000.000.000	11,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động và giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát
001/2009/TPSC D01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	868.660	100.000	86.868.000.000	12,50%	17 tháng 9 năm 2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1-B2 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung
002/2009/TPSC D01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	988.560	100.000	98.856.000.000	12,50%	18 tháng 12 năm 2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B3-B4 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung
003/2009/TPSC D01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	1.142.760	100.000	114.276.000.000	12,50%	18 tháng 12 năm 2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B5-B6 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>30.000.000</b>		<b>3.000.000.000.000</b>			
				1.200.000.000.000			

Trong đó: Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới

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

909a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

## 26. VON CHỦ SỞ HỮU

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển
<b>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(384.466.650.000)	2.223.693.823
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2012	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(384.466.650.000)	2.223.693.823
<b>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(384.466.650.000)	2.223.693.823
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2013	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(384.466.650.000)	2.223.693.823

### 26.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 9 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
	Số lượng	đồng Việt Nam	Số lượng	đồng Việt Nam
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	295.711.167	2.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	295.711.167	2.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Cổ phiếu phổ thông	295.711.167	2.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	5.950.979	59.509.790.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu phổ thông	5.950.979	59.509.790.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	289.760.188	2.897.601.880.000	289.760.188	2.897.601.880.000
Cổ phiếu phổ thông	289.760.188	2.897.601.880.000	289.760.188	2.897.601.880.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	295.711.167	2.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

**27. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>
Số dư đầu kỳ	856.320.845.902	897.885.147.085
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	1.497.000.000	1.850.000.000
Lợi nhuận/(lỗ) trong kỳ thuộc về cổ đông thiểu số	13.469.403.608	(29.672.554.712)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b><u>871.287.249.510</u></b>	<b><u>870.062.592.373</u></b>

**28. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>338.583.174.717</b>	<b>188.412.446.175</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	217.601.793.244	157.217.303.961
Doanh thu bán nhà xưởng	70.443.135.000	
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	25.425.029.864	10.245.428.000
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	24.700.980.245	20.949.714.214
Doanh thu khác	412.236.364	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán trả lại	(9.250.302.351)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>329.332.872.366</u></b>	<b><u>188.412.446.175</u></b>

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>
Lãi từ các khoản cho vay	12.629.353.618	27.231.511.223
Lãi tiền gửi	1.581.156.884	647.972.025
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	377.985.257	
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	18.236.220	3.331.602.387
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	512.022.016	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>15.118.753.995</u></b>	<b><u>31.604.091.915</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	130.961.533.090	76.493.081.721
Giá vốn nhà xưởng đã bán	60.834.747.014	-
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	8.840.189.580	2.289.882.535
Giá vốn cung cấp dịch vụ	18.005.296.215	15.817.466.550
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>218.641.765.899</u></b>	<b><u>94.600.430.806</u></b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>
Chi phí lãi vay	217.200.181.973	240.691.663.836
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	104.756.991	137.030.221
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	5.488.616.355	681.117.600
Chi phí lãi nhà bán trả lại	2.920.661.090	-
Chi phí tài chính khác	2.948.927.105	1.650.466.757
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>228.663.143.514</u></b>	<b><u>243.161.097.336</u></b>

**31. THU NHẬP KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>14.215.956.594</b>	<b>3.127.224.810</b>
Phạt chậm nộp tiền thuê đất		524.000.000
Phạt do vi phạm hợp đồng	7.504.833.479	2.584.293.302
Thu nhập khác	6.711.123.115	18.931.508
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.803.148.371</b>	<b>1.043.097.932</b>
Truy thu thuế	625.448.465	1.043.097.932
Chi phí khác	1.177.699.906	-
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>12.412.808.223</u></b>	<b><u>2.084.126.878</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	197.967.952.788	224.228.062.421
Chi phí nhân công	30.785.292.309	31.746.632.269
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.852.156.048	37.603.536.854
Thay đổi các khoản dự phòng	(4.260.641.137)	26.116.194.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	234.667.641.071	251.061.145.084
Chi phí khác	8.224.345.363	7.724.182.980
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>489.236.746.442</u></b>	<b><u>578.479.754.008</u></b>

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và công ty con 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2008 đến 2011 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Tràng Duệ, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013 là 10% và được miễn giảm 50%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2007 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013 là 10% và được miễn giảm 50%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Đô thị và dịch vụ Trảng Cát, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2012 đến 2016 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013.

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

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

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

**33.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hiện hành	5.126.372.961	(2.281.613.047)
Thuế TNDN trích lập thiếu kỳ trước	286.813.487	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(29.533.996.691)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(24.120.810.243)</b>	<b>(2.281.613.047)</b>

**33.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>
<b>Lỗ thuần trước thuế</b>	<b>(139.399.576.656)</b>	<b>(265.181.714.529)</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>5.126.372.961</b>	-
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	572.446.075	85.411.601.903
Thuế TNDN trả trước đầu kỳ	(10.637.334.406)	-
Phân loại lại nghĩa vụ thuế TNDN hoãn lại phải trả (*)	(35.274.425.256)	(104.756.173.044)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa kỳ trước	(285.632.588)	(2.281.613.047)
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(1.485.677.602)	(25.446.199.191)
<b>Thuế TNDN trả trước cuối kỳ</b>	<b>(41.984.250.818)</b>	<b>(47.072.383.379)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**33.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

(\*) 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, Tập đoàn 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 Tập đoàn áp dụng trong các năm trước, là tính một lần cho doanh thu tính thuế cho cả thời gian thuê. Theo cơ sở đó, Tập đoàn đã xác định lại số dự 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).

**33.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</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 việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc (*)	272.091.275.409	311.156.365.110	(39.065.089.701)	-
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 (*)	117.391.344.493	68.532.082.576	13.610.099.181	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng (*)	35.000.504.567	39.079.510.738	(4.079.006.171)	-
	<b>424.483.124.469</b>	<b>418.767.958.424</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(29.533.996.691)</b>	-

(\*) Vào ngày 19 tháng 6 năm 2013, Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Theo đó, thuế suất thuế TNDN được điều chỉnh thành 22% từ ngày 1 tháng 1 năm 2014, và chuyển sang thuế suất 20% kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2016. Việc thay đổi thuế suất thuế TNDN này có ảnh hưởng đến việc xác định thuế TNDN hoãn lại của Tập đoàn, và qua đó, làm giảm thuế thu nhập hoãn lại phải trả tại ngày 30 tháng 9 năm 2013 và làm tăng thu nhập thuế TNDN hoãn lại cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/09/2013	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/09/2013
2009	2014	64.576.117.610	(7.597.057.231)	-	56.979.060.379
2011	2016	16.474.832.878	-	-	16.474.832.878
2012	2017	297.047.750.281	-	-	297.047.750.281
Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30/9/2013	2018	139.399.576.656	-	-	139.399.576.656
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>517.498.277.415</b>	<b>(7.597.057.231)</b>	<b>-</b>	<b>509.901.220.194</b>

Tập đoàn 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.

**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 Tập đoàn:**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2013 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính ba tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2013, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty nhân tiền	1.850.000.000
	Công ty chuyển tiền	8.900.000.000
	Mua đất	100.700.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty trả tiền vay	25.914.445.358

**Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2013 như sau:**

<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b><i>Phải thu khách hàng</i></b>		
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Thuê lại 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><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>		
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Cho vay không lãi	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay không lãi	23.592.687.097
		<b>73.592.687.097</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2013 như sau:**

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Lãi phải thu	29.514.753.144
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi phải thu	8.900.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Khác	850.000.000
		<b>39.264.753.144</b>
<b>Tạm ứng</b>		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	4.012.699.920
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	778.460.228
Cán bộ quản lý chủ chốt	Tạm ứng	7.716.820.027
		<b>12.507.980.175</b>
<b>Vay ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Vay ngắn hạn	1.333.318.452
		<b>113.664.148.452</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	Cho vay không lãi	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Phải trả khác	150.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Cho vay	714.000.000
		<b>300.864.000.000</b>
<b>Vay dài hạn khác</b>		
Ông Đặng Thành Tâm	Vay dài hạn	1.673.920.993
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn-Đà Nẵng	Vay dài hạn	1.500.000.000
		<b>3.173.920.993</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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2013</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>
Lương và thưởng	3.114.630.700	1.720.444.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.306.405.957	2.154.317.500
	<b>4.421.036.657</b>	<b>3.874.761.500</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

### 35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<u>(128.748.170.022)</u>	<u>(233.227.546.767)</u>
<b>Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b><u>(128.748.170.022)</u></b>	<b><u>(233.227.546.767)</u></b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	289.760.188	289.760.188
Ảnh hưởng suy giảm		
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b><u>289.760.188</u></b>	<b><u>289.760.188</u></b>
Lỗi cơ bản trên cổ phiếu	(444)	(805)
Lỗi suy giảm trên cổ phiếu	(444)	(805)

### 36. 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 9 năm 2013, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quê Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quê Võ mở rộng, khu Công nghiệp Quang Châu, khu Công nghiệp Trảng Duệ, khu Công nghiệp Tân Phú Trung và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là khoảng 140 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, Tập đoàn có hợp đồng liên quan đến thu xếp giấy chứng nhận đầu tư, giải phóng mặt bằng và tái định cư cho việc xây dựng phát triển Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với giá trị còn phải thực hiện là khoảng 444 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

**36. 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 9 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 VNĐ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp VNĐ	Phần vốn cam kết còn phải góp VNĐ
		Số tiền VNĐ	%		
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 Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	350.000.000.000	66.500.000.000	19%	2.500.000.000	64.000.000.000
3 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	350.000.000.000	29.750.000.000	8,5%	23.732.000.000	6.018.000.000
4 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
5 Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	200.000.000.000	38.000.000.000	19%	300.000.000	37.700.000.000
6 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
7 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>2.162.450.000.000</b>		<b>540.332.000.000</b>	<b>1.622.118.000.000</b>

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2013, Tập đoàn có các hợp đồng cho thuê nhà xưởng 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:

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2013	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Đến 1 năm	87.005.993.717	7.619.424.527
Trên 1 – 5 năm	87.460.965.123	164.290.853.969
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>174.466.958.840</b>	<b>171.910.278.496</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**Các cam kết theo hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng TMCP Phương Tây**

Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tráng Cát ("Công ty Tráng Cát") đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 22 tháng 2 năm 2013 với Ngân hàng TMCP Phương Tây ("Ngân hàng Phương Tây"). Theo đó, Công ty Tráng Cát đã đồng ý thế chấp một phần các tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tráng Cát ("Dự án") để đảm bảo cho các khoản vay, ủy thác đầu tư, trái phiếu doanh nghiệp và các nghĩa vụ theo hợp đồng của Tập đoàn, các công ty con, công ty liên kết và của một số công ty khác.

**Bảo lãnh**

Công ty có các khoản nợ tiềm tàng tại thời điểm 30 tháng 9 năm 2013 như sau:

- ▶ Tập đoàn 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: 0 đồng Việt Nam) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây. Tập đoàn 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.
- ▶ Tập đoàn 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: 0 đồng Việt Nam) tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây. Tập đoàn 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2013 và cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc cùng ngày

**37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN**

Ngày 4 tháng 11 năm 2013, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành 100 triệu cổ phiếu với mục đích hoán đổi (cần trừ) công nợ và bổ sung nguồn vốn lưu động. Giá chào bán cổ phiếu sẽ do Hội đồng Quản trị quyết định, có thể thấp hơn giá trị sổ sách của công ty nhưng tối thiểu là 10.000 đồng/cổ phần.

Ngày 7 tháng 10 năm 2013, Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh đã có thông báo số 870/2013/TB-SGDHCM về việc cổ phiếu SGT của Công ty Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được giao dịch trở lại dưới sự kiểm soát thời gian giao dịch (15 phút khớp lệnh mỗi ngày).

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 Tập đoàn và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

**38. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2013**

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế quý III năm 2013 thuộc về cổ đông công ty mẹ đạt -57,99 tỷ đồng (lỗ năm mươi bảy phẩy chín mươi chín tỷ đồng), tăng 74,24 tỷ đồng so với quý III năm 2012 (quý III năm 2012 lỗ thuộc về cổ đông công ty mẹ là 132,24 tỷ đồng). Nguyên nhân là do kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn, hoạt động kinh doanh của tập đoàn đã có chuyển biến tích cực, tuy nhiên tập đoàn vẫn phải trả chi phí lãi vay cao dẫn đến lợi nhuận của tập đoàn vẫn bị lỗ.



Vũ Thanh Diệu  
Người lập



Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 11 năm 2013