

[REDACTED]

[REDACTED]

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2011**

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

### MỤC LỤC

|                                      | <i>Trang</i> |
|--------------------------------------|--------------|
| Bảng cân đối kế toán                 | 1-2          |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 3            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ           | 4            |
| Thuyết minh báo cáo tài chính        | 5-47         |

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

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Mã số      | TÀI SẢN                                        | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|------------|------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |             | <b>3,810,883,370,454</b> | <b>2,902,928,277,361</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>4</b>    | <b>1,274,128,918</b>     | <b>247,692,627,549</b>   |
| 111        | 1. Tiền                                        |             | 1,274,128,918            | 5,692,627,549            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                  |             | 0                        | 242,000,000,000          |
| <b>120</b> | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> |             | <b>92,419,002,000</b>    | <b>3,623,912,800</b>     |
| 121        | 1. Đầu tư tài chính ngắn hạn                   | 15.1        | 98,490,461,369           | 7,490,461,369            |
| 129        | 2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn |             | -6,071,459,369           | -3,866,548,569           |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |             | <b>1,084,318,155,588</b> | <b>2,162,637,553,377</b> |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                         | 5           | 403,405,962,549          | 669,049,021,846          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                     |             | 380,728,093,061          | 585,205,491,089          |
| 135        | 3. Các khoản phải thu khác                     | 6           | 300,184,099,978          | 908,383,040,442          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        |             | <b>2,581,079,105,465</b> | <b>453,120,489,544</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                | 7           | 2,581,079,105,465        | 453,120,489,544          |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                |             | <b>51,792,978,483</b>    | <b>35,853,694,091</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  |             | 38,794,973               | 456,522,741              |
| 158        | 3. Tài sản ngắn hạn khác                       | 8           | 51,754,183,510           | 35,397,171,350           |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |             | <b>4,432,491,517,907</b> | <b>5,702,828,678,719</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           |             | <b>888,360,617,448</b>   | <b>664,453,660,300</b>   |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng             | 9           | 284,143,647,650          | 261,085,797,287          |
| 218        | 2. Phải thu dài hạn khác                       | 10          | 604,216,969,798          | 403,367,863,013          |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                     |             | <b>322,665,111,489</b>   | <b>307,297,127,539</b>   |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 11          | 85,507,908,428           | 53,777,824,601           |
| 222        | Nguyên giá                                     |             | 112,368,371,477          | 71,671,415,714           |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | -26,860,463,049          | -17,893,591,113          |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                     |             | 19,248,958               | 28,488,458               |
| 228        | Nguyên giá                                     |             | 53,056,660               | 53,056,660               |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | -33,807,702              | -24,568,202              |
| 230        | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 12          | 237,137,954,103          | 253,490,814,480          |
| <b>240</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>13</b>   | <b>19,281,946,367</b>    | <b>21,532,026,688</b>    |
| 241        | 1. Nguyên giá                                  |             | 22,458,459,700           | 22,458,459,700           |
| 242        | 2. Giá trị hao mòn lũy kế                      |             | -3,176,513,333           | -926,433,012             |
| <b>250</b> | <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>15.2</b> | <b>3,137,389,471,100</b> | <b>4,633,975,304,600</b> |
| 251        | 1. Đầu tư vào công ty con                      | 15.2.1      | 1,365,567,634,000        | 1,249,066,314,000        |
| 252        | 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     | 15.2.2      | 537,823,491,074          | 546,823,491,074          |
| 258        | 3. Đầu tư dài hạn khác                         | 15.2.3      | 1,555,084,700,000        | 3,075,635,700,000        |
| 259        | 4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn            |             | -321,086,353,974         | -237,550,200,474         |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                 |             | <b>64,794,371,503</b>    | <b>75,570,559,592</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 16          | 40,899,640,239           | 51,675,828,328           |
| 268        | 2. Tài sản dài hạn khác                        |             | 23,894,731,264           | 23,894,731,264           |
|            | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |             | <b>8,243,374,888,361</b> | <b>8,605,756,956,080</b> |

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

ngày 31 tháng 12 năm 2011

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                     | Thuyết minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|------------|-----------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         |             | <b>4,719,182,891,466</b> | <b>5,029,445,155,182</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>1,811,733,976,363</b> | <b>2,148,409,173,122</b> |
| 311        | 1. Vay ngắn hạn                               | 17          | 636,225,682,923          | 701,772,706,481          |
| 312        | 2. Phải trả người bán                         | 18          | 48,882,805,952           | 37,412,824,849           |
| 313        | 3. Người mua trả tiền trước                   | 19          | 525,719,357,992          | 532,112,087,473          |
| 314        | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 20          | 221,415,832,744          | 393,104,408,580          |
| 315        | 5. Phải trả người lao động                    |             | 9,116,000                | 9,586,000                |
| 316        | 6. Chi phí phải trả                           | 21          | 373,561,897,674          | 478,132,117,589          |
| 319        | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 22          | 1,544,503,745            | 1,439,362,817            |
| 323        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  |             | 4,374,779,333            | 4,426,079,333            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                         |             | <b>2,907,448,915,103</b> | <b>2,881,035,982,060</b> |
| 333        | 1. Phải trả dài hạn khác                      |             | 1,926,135,208            | 1,926,135,208            |
| 334        | 2. Vay và nợ dài hạn                          | 23          | 2,903,111,111,112        | 2,877,491,732,749        |
| 336        | 3. Dự phòng trợ cấp thôi việc                 |             | 1,068,312,833            | 449,386,600              |
| 338        | 4. Doanh thu chưa thực hiện                   |             | 1,343,355,950            | 1,168,727,503            |
| <b>400</b> | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      |             | <b>3,524,191,996,895</b> | <b>3,576,311,800,898</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>24</b>   | <b>3,524,191,996,895</b> | <b>3,576,311,800,898</b> |
| 411        | 1. Vốn điều lệ đã góp                         |             | 2,957,111,670,000        | 2,957,111,670,000        |
| 412        | 2. Thặng dư vốn                               |             | 611,072,430,000          | 611,072,430,000          |
| 414        | 3. Cổ phiếu quỹ                               |             | -364,466,650,000         | -364,466,650,000         |
| 417        | 5. Quỹ đầu tư phát triển                      |             | 2,223,693,823            | 2,223,693,823            |
| 420        | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          |             | 318,250,853,072          | 370,370,657,075          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>8,243,374,888,361</b> | <b>8,605,756,956,080</b> |

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

|                      | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|----------------------|------------|-----------|
| 1. Ngoại tệ các loại |            |           |
| - USD                | 25,745     | 3,605     |
| - JPY                | 176,563    |           |

Trần Ngọc Diệp  
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 01 năm 2012



Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                             | Thuyết minh | Quý 4 năm 2011  | Quý 4 năm 2010  | Năm 2011        | Năm 2010        |
|-------|----------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                            | 25.1        | 128,957,552,906 | 29,058,763,048  | 183,731,809,004 | 561,909,828,315 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                      | 25.1        | 0               |                 | 275,701,104     |                 |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)       | 25.1        | 128,957,552,906 | 29,058,763,048  | 183,456,107,900 | 561,909,828,315 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ                              | 26          | -347,780,336    | 6,051,937,925   | 15,616,881,931  | 183,196,301,523 |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10- 11)         |             | 129,305,333,242 | 23,006,825,123  | 167,839,225,969 | 378,713,526,792 |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                     | 25.2        | 39,422,733,474  | 22,749,228,998  | 199,448,716,145 | 746,167,611,426 |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                                 | 27          | 89,835,470,647  | 115,215,452,071 | 353,772,894,438 | 403,387,540,913 |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi                                              |             | 64,181,021,839  | 60,428,138,701  | 251,463,852,645 | 208,677,417,706 |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                                  |             | 3,250,308,104   | 9,494,666,332   | 16,762,085,441  | 13,520,308,937  |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                      |             | 23,512,783,031  | 13,549,100,464  | 63,108,100,550  | 55,780,545,198  |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30= 20+(21-22)-(24+25)} |             | 52,129,504,934  | -92,503,164,746 | -66,355,138,315 | 652,192,743,170 |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                                    | 28          | 15,536,778,597  | 15,017,289      | 17,736,300,309  | 14,492,398,461  |
| 32    | 12. Chi phí khác                                                     | 28          | 404,257,622     | 59,708,877      | 404,438,124     | 14,496,940,401  |
| 40    | 13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31- 32)                                  | 28          | 15,132,520,975  | -44,691,588     | 17,331,862,185  | -4,541,940      |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+ 40)                    |             | 67,262,025,909  | -92,547,856,334 | -49,023,276,130 | 652,188,201,230 |
| 51    | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                      | 30.1        | 0               | -12,339,128,848 | 3,096,527,874   | 145,763,239,178 |
| 52    | 16. (Chi phí)/lợi ích thuế TNDN hoãn lại                             |             |                 |                 |                 |                 |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60= 50- 51- 52)                         |             | 67,262,025,909  | -80,208,727,486 | -52,119,804,004 | 506,424,962,052 |

Trần Ngọc Diệp  
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 01 năm 2012



Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                                        | Thuyết minh | Năm nay            | Năm trước          |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
|       | <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                               |             |                    |                    |
| 01    | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                         |             | -49,023,276,130    | 652,188,201,230    |
|       | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                     |             |                    |                    |
| 02    | - Khấu hao tài sản cố định                                                                      |             | 11,682,344,742     | 8,878,916,196      |
| 03    | - Các khoản dự phòng                                                                            |             | 86,359,990,533     | 189,509,430,700    |
| 04    | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                                             |             | -3,043,900,193     | -1,426,184,821     |
| 05    | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                   |             | -197,152,328,028   | -737,846,211,013   |
| 06    | - Chi phí lãi vay                                                                               |             | 251,463,852,645    | 208,677,417,706    |
| 08    | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                |             | 100,286,683,569    | 319,981,569,998    |
| 09    | - Tăng giảm các khoản phải thu                                                                  |             | 428,431,686,638    | -326,626,456,555   |
| 10    | - Tăng giảm hàng tồn kho                                                                        |             | -2,127,958,615,919 | -115,571,718,251   |
| 11    | - Tăng giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 234,922,735,344    | -172,429,641,862   |
| 12    | - Tăng giảm chi phí trả trước                                                                   |             | 11,193,915,857     | 12,519,268,753     |
| 13    | - Tiền lãi vay đã trả                                                                           |             | -289,828,691,181   | -115,250,234,199   |
| 14    | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                             |             | -180,204,991,408   | -167,861,244,734   |
| 15    | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                         |             | 0                  |                    |
| 16    | - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                         |             | -13,557,183,756    | -25,121,331,710    |
| 20    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                   |             | -1,836,714,460,857 | -590,359,788,560   |
|       | <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                  |             |                    |                    |
| 21    | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn                                    |             | -25,202,736,295    | -164,503,594,869   |
| 22    | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn                                 |             | 1,150,000,000      |                    |
| 23    | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                     |             | -2,851,128,405     | -401,017,914,000   |
| 24    | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                 |             | 1,714,000,000,000  | 278,000,000,000    |
| 25    | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                      |             | -409,801,320,000   | -361,522,830,000   |
| 26    | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                  |             | 635,747,024,000    |                    |
| 27    | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                          |             | 3,193,406,937      | 11,395,000,000     |
| 30    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                       |             | 1,916,235,246,237  | -637,649,338,869   |
|       | <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                              |             |                    |                    |
| 31    | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                                  |             | 0                  |                    |
| 32    | 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành      |             | 0                  | -3,230,000         |
| 33    | 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                                         |             | 373,924,100,518    | 545,302,825,525    |
| 34    | 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                      |             | -700,152,140,447   | -463,483,386,295   |
| 35    | 5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính                                                               |             |                    |                    |
| 36    | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                      |             | 0                  |                    |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                                    |             | -326,228,039,929   | 81,816,209,230     |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)                                                   |             | -246,707,254,548   | -1,146,192,918,199 |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                                 |             | 247,692,627,549    | 1,393,885,545,748  |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                         |             | 288,755,917        |                    |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)                                                  |             | 1,274,128,918      | 247,692,627,549    |

Trần Ngọc Diệp  
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 01 năm 2012



Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

ngày 31 tháng 12 năm 2011

#### **1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 21030C012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 13 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 29 tháng 10 năm 2010.

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

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

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

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

#### ***Hội đồng quản trị***

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

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Ông Đặng Thành Tâm       | Chủ tịch   |
| Ông Chung Trí Phong      | Thành viên |
| Ông Ngô Mạnh Hùng        | Thành viên |
| Ông Trần Quang Sơn       | Thành viên |
| Bà Đặng Thị Hoàng Phương | Thành viên |
| Ông Mitsuru Okada        | Thành viên |
| Ông Piet Steel           | Thành viên |

#### ***Ban giám đốc***

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

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Ông Đặng Thành Tâm      | Tổng Giám đốc     |
| Ông Đào Hùng Tiến       | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phan Anh Dũng       | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phạm Ngọc Nam       | Phó Tổng Giám đốc |

#### ***Người đại diện theo pháp luật***

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm- Tổng Giám đốc.

#### ***Cơ cấu tổ chức***

Công ty có các công ty con sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

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

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP là công ty mẹ có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16 (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"). Công ty đã lập các báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 09/2010/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Công ty đang trong quá trình hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất và dự kiến sẽ nộp cho cơ quan quản lý vào, hoặc trước, cuối tháng 3 năm 2011.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

### **2.2 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Ngoại trừ chính sách kế toán áp dụng cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 3.8 và 3.9, các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

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

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

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

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

#### **2.4 Niên độ kế toán**

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

#### **2.5 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán**

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

### **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 và các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam.

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

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

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

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

#### **3.3 *Hàng tồn kho***

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

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

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

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

#### ***Dự phòng cho hàng tồn kho***

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

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

#### **3.4 *Các khoản phải thu***

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

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

#### **3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

#### **3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

#### **3.7 Khấu hao và khấu trừ**

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

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

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

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

ngày 31 tháng 12 năm 2011

#### **3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

#### **3.9 Đầu tư vào các công ty con**

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

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

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

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

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

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

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

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

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

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

#### **3.12 Chi phí đi vay**

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

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

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

#### **3.13 Chi phí trả trước**

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê trả trước, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí trả trước dài hạn khác.

#### **3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

#### **3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

| Nghệp vụ                                                                                           | Xử lý kế toán theo CMKTVN 10                                                                                                   | Xử lý kế toán theo Thông tư 201                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ. | Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. | Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán riêng và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo. |
| Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.             | Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. | Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.                                                                                 |

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

#### **3.17 Cổ phiếu quỹ**

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

#### **3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng*

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

*Doanh thu bán nhà xưởng*

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức*

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

### **3.19 Thuế**

#### *Thuế hiện hành*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

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

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

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

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

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

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.

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

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

|                            | Đơn vị: đồng Việt Nam |                        |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|
|                            | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ              |
| Tiền mặt                   | 654,353,167           | 533,456,645            |
| Tiền gửi ngân hàng         | 619,775,751           | 5,159,170,904          |
| Các khoản tương đương tiền |                       | 242,000,000,000        |
|                            | <b>1,274,128,918</b>  | <b>247,692,627,549</b> |

#### 5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

|                            | Đơn vị: đồng Việt Nam  |                        |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
|                            | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
| Phải thu thương mại        | 297,609,281,001        | 564,113,242,846        |
| Phải thu các bên liên quan | 105,756,681,548        | 104,935,779,000        |
|                            | <b>403,405,962,549</b> | <b>669,049,021,846</b> |

#### 6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|                                                        | Đơn vị: đồng Việt Nam |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
|                                                        | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ       |
| Phải thu lãi cho vay                                   | 906,860,500           | 1,011,402,167   |
| Phải thu tiền hỗ trợ của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh | 19,440,000,000        | 19,440,000,000  |
| Phải thu Ủy ban Nhân dân xã Văn Dương                  | 2,228,672,000         | 2,228,672,000   |
| Cho vay (*)                                            | 1,500,000,000         | 1,500,000,000   |
| Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (**)        | 265,636,676,870       | 844,485,024,870 |
| Phải thu từ các bên liên quan                          | 850,000,000           | 26,179,806,953  |
| Phải thu khác                                          | 9,621,890,608         | 13,538,134,452  |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

**300,184,099,978**

**908,383,040,442**

(\*) Chi tiết các khoản cho vay như sau:

|                                                   | Số dư cho vay        | Lãi suất<br>(%/năm) | Thời hạn trả<br>nợ vay | Tài sản<br>thế chấp |
|---------------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn-<br>Hàm Tân       | 1,000,000,000        | 0%                  | 19 tháng 1<br>năm 2012 | Tin chấp            |
| Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài<br>Gòn- Ninh Thuận | 500,000,000          | 0%                  | 11 tháng 1<br>năm 2012 | Tin chấp            |
|                                                   | <b>1,500,000,000</b> |                     |                        |                     |

(\*\*) Chi tiết phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư như sau:

|                                                          | Số cuối kỳ             | Đơn vị: đồng Việt Nam<br>Số đầu kỳ |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Phải thu Phạm Thị Yến                                    | 11,219,017,120         | 11,219,017,120                     |
| Phải thu Công ty Cổ phần Năng<br>lượng Sài Gòn Bình Định | 254,417,659,750        | 254,417,659,750                    |
| Phải thu Công ty Cổ phần Kum- ba                         |                        | 578,848,348,000                    |
|                                                          | <b>265,636,676,870</b> | <b>844,485,024,870</b>             |

## 7. HÀNG TỒN KHO

|                                                  | Số cuối kỳ               | Đơn vị: đồng Việt Nam<br>Số đầu kỳ |
|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>       |                          |                                    |
| Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện<br>hữu         | 92,933,413,436           | 101,573,798,512                    |
| Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở<br>rộng          | 235,598,509,969          | 138,675,231,674                    |
| Dự án Khu đô thị Phúc Ninh                       | 100,476,768,811          | 86,914,686,512                     |
| Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị<br>Trảng Cát | 1,992,482,145,052        | 9,227,832,688                      |
| Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp<br>Lĩnh       | 125,527,544,215          | 107,046,813,062                    |
| Dự án khu nhà thu nhập thấp                      | 21,343,819,431           | 199,274,545                        |
| Khác                                             | 12,716,904,551           | 9,482,852,551                      |
|                                                  | <b>2,581,079,105,465</b> | <b>453,120,489,544</b>             |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

#### 8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

|                       | Đơn vị: đồng Việt Nam |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                       | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ             |
| Tạm ứng cho nhân viên | 17,713,055,106        | 4,207,171,350         |
| Đặt cọc               | 34,041,128,404        | 31,190,000,000        |
|                       | <b>51,754,183,510</b> | <b>35,397,171,350</b> |

#### 9. PHẢI THU DÀI HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                             | Đơn vị: đồng Việt Nam  |                        |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
| Phải thu thương mại dài hạn | 284,143,647,650        | 261,085,797,287        |
|                             | <b>284,143,647,650</b> | <b>261,085,797,287</b> |

#### 10. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

|                                            | Đơn vị: đồng Việt Nam  |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                            | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
| Lãi cho vay (*)                            | 287,090,136,986        | 137,367,863,013        |
| Cho vay                                    |                        | 8,000,000,000          |
| Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan | 317,126,832,812        | 258,000,000,000        |
|                                            | <b>604,216,969,798</b> | <b>403,367,863,013</b> |

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

|                                                  | Đơn vị: đồng Việt Nam |
|--------------------------------------------------|-----------------------|
|                                                  | Lãi phải thu          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng          | 113,745,452,055       |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Cần Thơ | 101,640,575,342       |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc        | 71,704,109,589        |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ngày 31 tháng 12 năm 2011

**287,090,136,986**

#### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                                   | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị quản lý | Khác        | Tổng cộng       |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------|---------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>                 |                        |                   |                     |                  |             |                 |
| Số dư đầu kỳ                      | 50,564,117,150         | 2,081,932,577     | 12,967,689,570      | 5,240,723,170    | 816,953,247 | 71,671,415,714  |
| Mua mới trong kỳ                  |                        | 1,640,751,865     | 3,325,116,350       | 59,162,727       |             | 5,025,030,942   |
| Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang | 34,894,802,411         | 1,635,763,319     |                     |                  |             | 36,530,565,730  |
| Giảm khác                         |                        | -858,640,909      |                     |                  |             | -858,640,909    |
| Số dư cuối kỳ                     | 85,458,919,561         | 6,217,088,670     | 16,292,805,920      | 5,299,885,897    | 816,953,247 | 112,368,371,477 |

#### Giá trị hao mòn

|                              |                |               |               |               |             |                |
|------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|-------------|----------------|
| Số dư đầu kỳ                 | 7,224,436,950  | 976,207,473   | 6,032,393,345 | 3,292,094,416 | 368,458,929 | 17,893,591,113 |
| Tăng trong kỳ                | 6,880,943,846  | 507,484,851   | 1,531,422,155 | 408,799,269   | 94,375,000  | 9,423,024,921  |
| Tăng/(giảm) do phân loại lại | 575,572,028    |               | -200,000,000  | -375,572,028  |             | 0              |
| Thanh lý, nhượng bán         |                | -456,152,985  |               |               |             | -456,152,985   |
| Số dư cuối kỳ                | 14,680,952,824 | 1,027,539,339 | 7,363,815,500 | 3,325,321,657 | 462,833,929 | 26,860,463,049 |

#### Giá trị còn lại

|               |                |               |               |               |             |                |
|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|-------------|----------------|
| Số dư đầu kỳ  | 43,339,680,200 | 1,105,725,104 | 6,935,296,225 | 1,948,628,754 | 448,494,318 | 53,777,824,601 |
| Số dư cuối kỳ | 70,777,966,937 | 5,189,549,331 | 8,928,990,420 | 1,974,564,240 | 354,119,318 | 85,507,908,428 |

#### 12. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                                                         | Số cuối kỳ    | Số đầu kỳ      |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Nhà hàng và văn phòng làm việc                          | 1,928,326,364 | 6,493,805,451  |
| Hệ thống cấp nước và thoát nước thải KCN Quế Võ mở rộng | 8,202,423,718 | 24,790,238,631 |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

|                                    |                        |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Dự án Lotus                        | 117,731,146,946        | 113,740,266,505        |
| Dự án Khu Ngoại giao đoàn          | 106,159,553,182        | 105,350,000,000        |
| Dự án Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang | 3,116,503,893          | 3,116,503,893          |
|                                    | <b>237,137,954,103</b> | <b>253,490,814,480</b> |

#### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị: đồng Việt Nam  
Nhà xưởng

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá:</b> |                       |
| Số dư đầu kỳ       | 22,458,459,700        |
| Tăng trong kỳ      | 0                     |
| Giảm trong kỳ      | 0                     |
| Số dư cuối kỳ      | <b>22,458,459,700</b> |

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| <b>Giá trị hao mòn:</b> |                      |
| Số dư đầu kỳ            | 926,433,012          |
| Tăng trong kỳ           | 2,250,080,321        |
| Giảm trong kỳ           | 0                    |
| Số dư cuối kỳ           | <b>3,176,513,333</b> |

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| <b>Giá trị còn lại:</b> |                       |
| Số dư đầu kỳ            | 21,532,026,688        |
| Số dư cuối kỳ           | <b>19,281,946,367</b> |

#### 14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 75.526.303.836 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp Lĩnh và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Công ty. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi, chi phí liên quan đến việc thu xếp các khoản vay sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhân rồi.

#### 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

##### 15.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

|                                               | Số cuối kỳ     |                       | Đơn vị: đồng Việt Nam<br>Số đầu kỳ |                      |
|-----------------------------------------------|----------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------|
|                                               | Số lượng       | Giá trị               | Số lượng                           | Giá trị              |
| Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết         | 136,443        | 7,490,461,369         | 136,443                            | 7,490,461,369        |
| Tiền gửi có kỳ hạn                            |                | 91,000,000,000        |                                    |                      |
| <b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>136,443</b> | <b>98,490,461,369</b> | <b>136,443</b>                     | <b>7,490,461,369</b> |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

|                                             |                       |                      |
|---------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn | -6,071,459,369        | -3,866,548,569       |
|                                             | <b>92,419,002,000</b> | <b>3,623,912,800</b> |

#### 15.2 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                                  | Thuyết minh      | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|----------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| Đầu tư vào công ty con           | 15.2.1           | 1,365,567,634,000        | 1,249,066,314,000        |
| Đầu tư vào công ty liên kết      | 15.2.2           | 537,823,491,074          | 546,823,491,074          |
| Đầu tư dài hạn khác              | 15.2.3           | 1,555,084,700,000        | 3,075,635,700,000        |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | 15.2.2<br>15.2.3 | -321,086,353,974         | -237,550,200,474         |
|                                  |                  | <b>3,137,389,471,100</b> | <b>4,633,975,304,600</b> |

#### 15.2.1 Đầu tư vào các công ty con

| Tên công ty                                   | Số cuối kỳ<br>VNĐ        | Tỷ lệ<br>sở hữu | Số đầu kỳ<br>VNĐ         | Tỷ lệ<br>sở hữu |
|-----------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| Công ty CP Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang | 235,501,320,000          | 62%             | 119,000,000,000          | 62%             |
| Công ty CP Khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng | 468,000,000,000          | 90%             | 468,000,000,000          | 90%             |
| Công ty CP Phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc | 662,066,314,000          | 60.52%          | 662,066,314,000          | 60.52%          |
| Công ty CP Nhiệt điện Bắc Giang               |                          |                 |                          |                 |
|                                               | <b>1,365,567,634,000</b> |                 | <b>1,249,066,314,000</b> |                 |

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

| Tên Công ty | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ | Hoạt động chính |
|-------------|----------------------------|--------------------------|-----------------|
|-------------|----------------------------|--------------------------|-----------------|

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

|                                                    |                |        |                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------|----------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang | Bắc Giang      | 62%    | Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị.                                                             |
| Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng | Hải Phòng      | 90%    | Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị.                                                             |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Sài Gòn- Tây Bắc | TP.Hồ Chí Minh | 60.52% | Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị.                                                             |
| Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang               | Bắc Giang      | 51%    | Đầu tư, xây dựng, vận hành và khai thác các công trình nguồn và lưới điện. Sản xuất và kinh doanh điện. Quản lý, vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa các công trình điện, công trình kiến trúc của nhà máy điện. |

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                                                             | Thuyết minh | Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ | Số cuối kỳ     | Số đầu kỳ      |
|-------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|----------------|----------------|
| Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn- Cà Mau                     | (i)         | 20%                      | 10,000,000,000 | 10,000,000,000 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bình Phước         |             |                          |                | 19,000,000,000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn- Dung Quất        | (ii)        | 40%                      | 2,000,000,000  | 2,000,000,000  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu công nghệ cao Sài Gòn | (iii)       | 27.44%                   | 82,330,830,000 | 82,330,830,000 |
| Công ty Cổ phần địa ốc Nam Việt                             | (iv)        | 20%                      | 20,000,000,000 | 10,000,000,000 |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

|                                              |      |       |                        |                        |
|----------------------------------------------|------|-------|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn | (v)  | 21.5% | 423,492,661,074        | 423,492,661,074        |
|                                              |      |       | <b>537,823,491,074</b> | <b>546,823,491,074</b> |
| Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn | (vi) |       | -301,086,353,974       | -229,550,200,474       |
|                                              |      |       | <b>236,737,137,100</b> | <b>317,273,290,600</b> |

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

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

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

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

#### (iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG** **ngày 31 tháng 12 năm 2011**

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, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 02 tháng 7 năm 2009, mức vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật, căn hộ để bán và cho thuê, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại dịch vụ; thi công xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, cầu đường, thủy lợi; kinh doanh vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách; tư vấn đầu tư, quản lý doanh nghiệp, tư vấn xây dựng; môi giới thương mại; dịch vụ kê khai hải quan; kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, du lịch. Công ty này có trụ sở tại tầng trệt, toà nhà Rea, số 364 đường Cộng Hoà, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103008130 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 10 năm 2007, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 số 03052E1820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 5 năm 2010. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 100 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của công ty này là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; san lấp mặt bằng; mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; đại lý mua bán và ký gửi hàng hóa; sản xuất lắp dựng khung nhà thép tiền chế; kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở tại 138 Phan Xích Long, phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

#### *(vi) Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán dài hạn*

Dự phòng giảm giá chứng khoán được trích lập theo hướng dẫn trong thông tư số 228/2009/TT-BTC của Bộ tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Theo đó, dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của Công ty trong năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 15.2.3 Đầu tư dài hạn khác

|                                                                                         | Thuyết<br>minh | Số cuối năm              | Đơn vị: đồng Việt Nam<br>Số đầu năm<br>(trình bày lại) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Khu công<br>nghiệp Sài Gòn- Cần Thơ                                     | (1)            | 10,000,000,000           | 10,000,000,000                                         |
| Công ty Cổ phần Khu công<br>nghiệp Sài Gòn- Nhơn Hội                                    | (2)            | 10,000,000,000           | 10,000,000,000                                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn-<br>Huế                                                  | (3)            | 23,732,000,000           | 23,732,000,000                                         |
| Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài<br>Gòn- Quy Nhơn                                         | (4)            | 339,000,000,000          | 339,000,000,000                                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn-<br>Đà Nẵng                                              | (5)            | 39,000,000,000           | 39,000,000,000                                         |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ<br>Đầu tư Chứng khoán Bản Việt                              | (6)            | 15,000,000,000           | 15,000,000,000                                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây<br>dựng và Vật liệu Xây dựng Sài<br>Gòn                      | (7)            | 11,352,500,000           | 11,352,500,000                                         |
| Công ty Cổ phần Truyền Thông<br>VTC- Saigontel                                          | (8)            | 30,700,200,000           | 30,700,200,000                                         |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn-<br>Hàm Tân                                             | (9)            | 7,000,000,000            | 7,000,000,000                                          |
| Ủy thác đầu tư Tổng Công ty Phát<br>triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính<br>Việt Nam- CTCP | (10)           | 300,000,000,000          | 300,000,000,000                                        |
| Công ty Cổ phần Xi măng Sài<br>Gòn- Tân Kỳ                                              | (11)           | 2,500,000,000            | 2,500,000,000                                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát<br>triển Nhà máy điện Sài Gòn- Bình<br>Thuận                | (12)           | 3,500,000,000            | 3,500,000,000                                          |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Sài<br>Gòn- Bình Định                                        | (13)           | 483,000,000,000          | 483,000,000,000                                        |
| Trường Đại học Hùng Vương                                                               | (14)           | 20,000,000,000           | 8,000,000,000                                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ                                                          |                | 0                        | 17,851,000,000                                         |
| Tiền gửi có kỳ hạn                                                                      |                | 0                        | 91,000,000,000                                         |
| Công ty CP Thủy điện Sông<br>Tranh 4                                                    | (15)           | 51,300,000,000           | 0                                                      |
| Công ty Cổ phần Khu công<br>nghiệp Sài Gòn- Bình Phước                                  | (16)           | 19,000,000,000           | 0                                                      |
| Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-<br>Lào                                                   | (17)           | 190,000,000,000          |                                                        |
| Đầu tư dài hạn khác                                                                     | (18)           |                          | 1,684,000,000,000                                      |
|                                                                                         |                | <b>1,555,084,700,000</b> | <b>3,075,635,700,000</b>                               |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn                                                        | (14)           | -20,000,000,000          | -8,000,000,000                                         |
| <b>Giá trị thuần các khoản đầu tư<br/>dài hạn</b>                                       |                | <b>1,535,084,700,000</b> | <b>3,067,635,700,000</b>                               |

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

- (1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ.
- (2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,86 % vốn điều lệ. Công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.
- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 21 tháng 4 năm 2011, các cổ đông của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn đã thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 18 tháng 8 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ.
- (6) Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

- (7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này.
- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 30.700.200.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 99,9% so với vốn điều lệ phải góp.
- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ.
- (10) Đây là khoản ủy thác đầu tư qua Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn để mua lại 6% vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.019365 ngày 31 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 10 tháng 2 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP là 5.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 300 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6% vốn điều lệ.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ.
- (13) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tầng Bạt Hồ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

- Đây là khoản đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương. Theo thỏa thuận trong hợp đồng (14) và giữa các cổ đông góp vốn khoản đầu tư này là bất vụ lợi do đó Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ cho phần giá trị vốn đã góp.

- 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 (15) doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 15 tháng 11 năm 2010, tổng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 là 270 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 51,3 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ.

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4403000061 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần (16) thứ nhất ngày 25 tháng 3 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần hai số 3800339968 ngày 16 tháng 8 năm 2011 tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180.000.000.000 đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10.56% vốn điều lệ.

- Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 (17) tháng 6 năm 2010, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 12 tháng 10 năm 2011. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của công ty này là sản xuất, truyền tải, phân phối bán buôn và bán lẻ điện; sản xuất và mua bán vật liệu, thiết bị xây dựng, máy móc thiết bị, vật liệu ngành điện; xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; đào tạo vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa thiết bị nhà máy điện và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại tầng 4, Tòa nhà Nikko, 27 Nguyễn Trường Tộ, phường Nguyễn Trung Trực, Quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 Công ty đã góp được 190 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ.

#### 16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                                              | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ             |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phi phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu | 40,525,108,102        | 49,486,259,168        |
| Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng        |                       | 1,487,128,637         |
| Chi phí trả trước khác                       | 374,532,137           | 702,440,523           |
|                                              | <u>40,899,640,239</u> | <u>51,675,828,328</u> |

#### 17. VAY NGẮN HẠN

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                                | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng         | 31,100,000,000         | 120,273,876,481        |
| Vay ngắn hạn các bên liên quan | 462,339,830,502        | 517,498,830,000        |
| Vay dài hạn đến hạn trả        | 142,785,852,421        | 64,000,000,000         |
|                                | <b>636,225,682,923</b> | <b>701,772,706,481</b> |

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

#### Vay ngắn hạn ngân hàng

| Hợp đồng                                                                                                    | Số dư cuối năm<br>VNĐ | Lãi suất<br>%/năm | Thời hạn và<br>ngày đáo hạn | Hình thức thế chấp/<br>đảm bảo                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng<br>TMCP Nam<br>Việt- CN Hà<br>Nội<br>001/11/HDT<br>D/104-11 ký<br>ngày 01<br>tháng 12<br>năm 2011 | 30,000,000,000        | 24,32%            | 01 tháng 12<br>năm 2012     | Quyền sử dụng đất và<br>tài sản hình thành<br>trong tương lai của lô<br>đất BT- 24.1 tại Khu đô<br>thị Phúc Ninh |
| Ngân hàng<br>TMCP Nam<br>Việt- CN Hà<br>Nội<br>002/11/HDT<br>D/104-11 ký<br>ngày 30<br>tháng 12<br>năm 2011 | 1,100,000,000         | 24,32%            | 30 tháng 06<br>năm 2012     | Ba ô tô Innova                                                                                                   |
|                                                                                                             | <b>31,100,000,000</b> |                   |                             |                                                                                                                  |

#### 18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                            | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ             |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả thương mại        | 48,882,805,952        | 36,758,360,108        |
| Phải trả các bên liên quan | 0                     | 654,464,741           |
|                            | <b>48,882,805,952</b> | <b>37,412,824,849</b> |

#### 19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                                                                 | Số cuối kỳ     | Số đầu kỳ      |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ<br>tầng tại khu công nghiệp | 26,489,835,792 | 32,382,565,273 |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

|                                                                |                        |                        |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Đặt cọc tiền mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh | 499,229,522,200        | 439,229,522,200        |
| Các bên liên quan trả tiền trước                               |                        | 60,500,000,000         |
|                                                                | <b>525,719,357,992</b> | <b>532,112,087,473</b> |

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                            | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 162,004,362,536        | 157,066,733,920        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 54,609,354,027         | 231,717,817,561        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 224,320,737            | 122,962,201            |
| Các loại thuế khác         | 4,577,795,444          | 4,196,894,898          |
|                            | <b>221,415,832,744</b> | <b>393,104,408,580</b> |

#### 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                                                                                 | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ              |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã được ghi nhận | 272,072,703,241        | 389,837,315,185        |
| Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu                                                 | 59,257,952,568         | 73,906,221,360         |
| Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng                                                  | 163,822,280,824        | 238,547,400,129        |
| Khu đô thị Phúc Ninh                                                            | 48,992,469,849         | 77,383,693,696         |
| Chi phí lãi vay phải trả                                                        | 96,564,081,165         | 84,851,299,175         |
| Các chi phí phải trả khác                                                       | 4,925,113,268          | 3,443,503,229          |
|                                                                                 | <b>373,561,897,674</b> | <b>478,132,117,589</b> |

#### 22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                                     | Số cuối kỳ           | Số đầu kỳ            |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Phải trả khác                       | 1,544,503,745        | 80,666,667           |
| Phải trả khác cho các bên liên quan | 0                    | 1,358,696,150        |
|                                     | <b>1,544,503,745</b> | <b>1,439,362,817</b> |

#### 23. VAY DÀI HẠN

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

Công ty thực hiện các khoản vay này nhằm mục đích tài trợ cho việc phát triển các khu công nghiệp, khu đô thị và các Dự án đầu tư khác của Công ty. Số dư các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty như sau:

|                         |      | Đơn vị: đồng Việt Nam    |                          |
|-------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
|                         |      | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
| Vay ngân hàng           | 23.1 | 345,896,963,533          | 241,491,732,749          |
| Trái phiếu              | 23.2 | 2,700,000,000,000        | 2,700,000,000,000        |
|                         |      | <b>3,045,896,963,533</b> | <b>2,941,491,732,749</b> |
| Trong đó:               |      |                          |                          |
| Vay dài hạn             |      | 2,903,111,111,112        | 2,877,491,732,749        |
| Vay dài hạn đến hạn trả |      | 142,785,852,421          | 64,000,000,000           |

#### 23.1 Vay ngân hàng

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

| Ngân hàng                                    | Hợp đồng                               | Số dư cuối năm<br>VNĐ | Lãi<br>suất<br>%/năm | Thời hạn và<br>ngày đáo hạn     | Hình thức thế chấp/<br>đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân hàng<br>Công<br>thương Bắc<br>Ninh      | 01/2009/Vie<br>tinbank-<br>Kinhbaccity | 115,000,000,000       | 22.00                | Ngày 27<br>tháng 8 năm<br>2013  | Toàn bộ nhà xưởng để<br>bán và cho thuê tại khu<br>công nghiệp Quế Võ<br>mở rộng. Giá trị tài sản<br>đảm bảo cho hợp đồng<br>tín dụng này là<br>237,510 tỷ đồng.                                                                                                                               |
| Ngân hàng<br>Công<br>thương<br>KCN Quế<br>Võ | 01/2010/HĐ<br>TD-KBC                   | 74,000,000,000        | 22.50                | Ngày 10<br>tháng 12<br>năm 2015 | Tài sản hình thành<br>trong tương lai tại KCN<br>Nam Sơn- Hạp Lĩnh<br>giai đoạn 1, các tài sản<br>khác gắn liền với đất<br>và Quyền tài sản phát<br>sinh từ các HĐ kinh tế<br>liên quan đến vốn vay.<br>Nhà xưởng và Quyền<br>tài sản phát sinh từ các<br>HĐ kinh tế liên quan<br>đến vốn vay. |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

Ngân hàng Công thương Hà Nội 01/2011/Vietcombank HN-KBC 66,111,111,112 23.00 Ngày 29 tháng 01 năm 2016

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật 66,8 ha Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng và các tài sản khác gắn liền với đất, 5.160 m2 nhà xưởng được xây dựng tại 66,8 ha khu công nghiệp Quế Võ mở rộng và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng kinh tế liên quan đến vốn vay.

Ngân hàng TMCP Nam Việt- CN Hà Nội Hợp đồng ký ngày 16 tháng 6 năm 2010

90,785,852,421 14%

Hợp đồng tiền gửi 91 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Nam Việt- CN Hà Nội 24 tháng 9 năm 2012

**345,896,963,533**

| Trái phiếu | Loại trái phiếu                                                                   | Số lượng trái phiếu | Mệnh giá VNĐ | Lãi suất (%/năm) | Thời hạn trái phiếu (năm) | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                     |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------|------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| KBCbond001 | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Công thương Việt Nam | 7,000,000           | 100,000      | 11.5             | 5                         | Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào KCN Quế Võ mở rộng và 45 ha khu đô thị Phúc Ninh |
| KBCbond002 | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phương Tây      | 3,000,000           | 100,000      | 12.5             | 5                         | Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động                                                                                                    |
| KBCbond003 | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phương Tây      | 2,000,000           | 100,000      | 12.5             | 5                         | Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động                                                                                                    |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

|                |                                                                                            |                   |         |                           |   |                                                                                         |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| KBCbond004     | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phương Tây               | 4,000,000         | 100,000 | 12.0                      | 5 | Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động                                        |
| KBCbond005 (*) | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 5,000,000         | 100,000 | 16.9, điều chỉnh theo năm | 5 | Đảm bảo bằng 11,63 triệu cổ phiếu SGT và 3,25 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm |
| KBCbond006     | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phương Tây               | 3,000,000         | 100,000 | 12.0                      | 5 | Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động                                        |
| KBCbond007     | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng TMCP Phương Tây               | 3,000,000         | 100,000 | 11.5                      | 5 | Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động                                        |
|                |                                                                                            | <b>27,000,000</b> |         |                           |   |                                                                                         |

(\*) Theo thỏa thuận số 2812/KBC-SBG/2009 giữa Công ty và công ty Cổ phần khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang ngày 28 tháng 12 năm 2009, Công ty sẽ phát hành trái phiếu KBCbond005 và chuyển số tiền thu được từ phát hành trái phiếu cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang để sử dụng cho dự án khu đô thị Quang Châu.

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                          | Đơn vị: đồng Việt Nam    |               |              |                        |             |           |                          |
|--------------------------|--------------------------|---------------|--------------|------------------------|-------------|-----------|--------------------------|
|                          | Số dư đầu kỳ             | Tăng trong kỳ | Cổ phiếu quỹ | Lãi trong kỳ           | Chia cổ tức | Giảm khác | Số dư cuối kỳ            |
| Vốn điều lệ đã góp       | 2,957,111,670,000        | 0             | 0            | 0                      | 0           | 0         | 2,957,111,670,000        |
| Thặng dư vốn             | 611,072,430,000          | 0             | 0            | 0                      | 0           | 0         | 611,072,430,000          |
| Cổ phiếu quỹ             | -364,466,650,000         | 0             | 0            | 0                      | 0           | 0         | -364,466,650,000         |
| Quỹ đầu tư phát triển    | 2,223,693,823            | 0             | 0            | 0                      | 0           | 0         | 2,223,693,823            |
| Lợi nhuận chưa phân phối | 370,370,657,076          | 0             | 0            | -52,119,804,004        | 0           | 0         | 318,250,853,072          |
| <b>Tổng cộng</b>         | <b>3,576,311,800,899</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>     | <b>-52,119,804,004</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>  | <b>3,524,191,996,895</b> |

### 24.2 Cổ phiếu phổ thông

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

|                                        | Số cuối kỳ  | Số đầu kỳ   |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 295,711,167 | 295,711,167 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 289,760,188 | 289,760,188 |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 289,760,188 | 289,760,188 |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | 0           | 0           |
| Số lượng cổ phiếu quỹ                  | 5,950,979   | 5,950,979   |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 5,950,979   | 5,950,979   |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | 0           | 0           |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 289,760,188 | 289,760,188 |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 289,760,188 | 289,760,188 |
| Cổ phiếu ưu đãi                        | 0           | 0           |

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

### 25. DOANH THU

#### 25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|                                             | Số cuối kỳ             | Số đầu kỳ<br>(trình bày lại) |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Đơn vị: đồng Việt Nam                       |                        |                              |
| <b>Doanh thu gộp</b>                        | <b>183,731,809,004</b> | <b>561,909,828,315</b>       |
| Trong đó:                                   |                        |                              |
| Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*) | 162,882,243,943        | 443,510,021,043              |
| Doanh thu bán nhà xưởng                     | 0                      | 107,346,700,824              |
| Doanh thu khác                              | 20,849,565,061         | 11,053,106,448               |
| <b>Trừ:</b>                                 | <b>275,701,104</b>     | <b>0</b>                     |
| Hàng bán trả lại (*)                        | 275,701,104            | 0                            |
| <b>Doanh thu thuần</b>                      | <b>183,456,107,900</b> | <b>561,909,828,315</b>       |

Trong đó:

|                                             |                 |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*) | 162,606,542,839 | 443,510,021,043 |
| Doanh thu bán nhà xưởng                     | 0               | 107,346,700,824 |
| Doanh thu khác                              | 20,849,565,061  | 11,053,106,448  |

#### 25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị: đồng Việt Nam  
Số đầu kỳ  
(trình bày lại)

Số cuối kỳ

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

|                                                                      |                              |                                            |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| Lãi cho vay                                                          | 156,140,060,346              | 138,437,018,074                            |
| Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê lại đất và nhà xưởng | 1,052,417,946                | 2,207,853,862                              |
| Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính                       | 39,212,337,660               | 600,601,364,500                            |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                                   | 288,755,917                  | 3,478,090,638                              |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện                                 | 2,755,144,276                | 1,426,184,821                              |
| Doanh thu tài chính khác                                             | 0                            | 17,099,531                                 |
|                                                                      | <b>199,448,716,145</b>       | <b>746,167,611,426</b>                     |
| <b>26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ ĐÃ CUNG CẤP</b>                   |                              |                                            |
|                                                                      | <i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i> |                                            |
|                                                                      | <i>Số cuối kỳ</i>            | <i>Số đầu kỳ</i>                           |
| Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê                                | 3,149,295,786                | 153,319,419,333                            |
| Giá vốn nhà xưởng đã bán                                             | 0                            | 24,495,850,497                             |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp                                          | 12,467,586,145               | 5,381,031,693                              |
|                                                                      | <b>15,616,881,931</b>        | <b>183,196,301,523</b>                     |
| <b>27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>                                         |                              |                                            |
|                                                                      | <i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i> |                                            |
|                                                                      | <i>Số cuối kỳ</i>            | <i>Số đầu kỳ</i><br><i>(trình bày lại)</i> |
| Chi phí lãi vay                                                      | 251,463,852,645              | 208,677,417,706                            |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư                                   | 85,741,064,300               | 189,509,430,700                            |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                                    | 16,567,977,493               | 5,200,692,507                              |
|                                                                      | <b>353,772,894,438</b>       | <b>403,387,540,913</b>                     |
| <b>28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC</b>                                  |                              |                                            |
|                                                                      | <i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i> |                                            |
|                                                                      | <i>Số cuối kỳ</i>            | <i>Số đầu kỳ</i><br><i>(trình bày lại)</i> |
| Thu nhập khác                                                        | 17,736,300,309               | 14,492,398,461                             |
| Chi phí khác                                                         | 404,438,124                  | 14,496,940,401                             |
|                                                                      | <b>17,331,862,185</b>        | <b>-4,541,940</b>                          |
| <b>29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP</b>                                |                              |                                            |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2010 là 10%.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 25% kể từ khi đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong hai năm từ 2007 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong ba năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2010 là 15%.

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

#### Thuế TNDN hiện hành

|                             | Đơn vị: đồng Việt Nam |                        |
|-----------------------------|-----------------------|------------------------|
|                             | Năm nay               | Năm trước              |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 3,096,527,874         | 145,763,239,178        |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại  |                       | 0                      |
|                             | <u>3,096,527,874</u>  | <u>145,763,239,178</u> |

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

### 30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| STT | Tên Công ty                                        | Mối quan hệ      |
|-----|----------------------------------------------------|------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sái Gòn- Bắc Giang | Công ty con      |
| 2   | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sái Gòn- Hải Phòng | Công ty con      |
| 3   | Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Sái Gòn Tây Bắc  | Công ty con      |
| 4   | Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt                    | Công ty liên kết |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

ngày 31 tháng 12 năm 2011

|   |                                                  |                  |
|---|--------------------------------------------------|------------------|
|   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng khu | Công ty liên kết |
| 5 | công nghệ cao Sài Gòn                            |                  |
| 6 | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn                   | Cổ đông          |

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

| Bên liên quan                                                          | Nội dung nghiệp vụ                            | Số tiền VNĐ     |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------|
|                                                                        | Góp vốn vào SBG                               | 116,501,320,000 |
|                                                                        | Chuyển tiền gốc trái phiếu KBCbond005 cho SBG | 242,000,000,000 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Bắc Giang (SBG)                | Chuyển lãi tiết kiệm gửi hộ cho SBG           | 23,140,000,000  |
|                                                                        | Lãi trái phiếu KBCbond005 phát sinh           | 84,530,256,756  |
|                                                                        | Lãi tiết kiệm gửi hộ                          | 22,965,948,230  |
|                                                                        | SBG thanh toán chi phí trả hộ                 | 347,918,000     |
|                                                                        | Nhận tiền gốc và lãi trái phiếu KBCbond005    | 283,235,120,953 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng                      | Trả nợ vay ngắn hạn                           | 260,659,499,498 |
|                                                                        | Vay ngắn hạn                                  | 4,500,500,000   |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Sài Gòn-Tây Bắc                      | Thu nợ cho vay                                | 94,686,000      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn | Lãi vay ngắn hạn                              | 333,222,560     |
|                                                                        | Trả lãi vay                                   | 178,829,327     |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt                                        | Góp vốn                                       | 10,000,000,000  |
|                                                                        | Chuyển tiền cho vay không lãi                 | 91,000,000,000  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn                                         | Thanh toán tiền thiết kế nhà xưởng KCN Quế Võ | 495,000,000     |

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

| Bên liên quan                   | Nội dung nghiệp vụ                          | Số tiền VNĐ            |
|---------------------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn</b>        |                                             |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn  | Bán đất khu đô thị và thuê giá trị gia tăng | 104,130,000,000        |
|                                 | Thuế văn phòng 34 Phan Đình Phùng           | 1,666,681,548          |
|                                 |                                             | <b>105,796,681,548</b> |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>   |                                             |                        |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn | Cho vay không lãi                           | 500,000,000            |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

|         |                    |
|---------|--------------------|
| Đặt cọc | 350,000,000        |
|         | <b>850,000,000</b> |

### *Phải thu dài hạn khác*

|                                                    |                            |                        |
|----------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang | Tiền trái phiếu KBCbond005 | 317,126,832,812        |
|                                                    |                            | <b>317,126,832,812</b> |

### *Người mua trả tiền trước*

|                                                    |                                                |                       |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang | Trả trước tiền chuyển nhượng đất khu Phúc Ninh | 60,000,000,000        |
|                                                    |                                                | <b>60,000,000,000</b> |

### *Phải trả ngắn hạn khác*

|                                                    |                      |                      |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang | Lãi tiết kiệm gửi hộ | 4,521,972,675        |
|                                                    |                      | <b>4,521,972,675</b> |

### *Vay ngắn hạn các bên liên quan*

|                                                                        |                        |       |                      |          |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------|----------------------|----------|
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng                     | 149,009,000,502        | 0%    | 31 tháng 12 năm 2011 | Tín chấp |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn | 82,330,830,000         | 0.12% | 30 tháng 6 năm 2012  | Tín chấp |
|                                                                        | 30,000,000,000         | 0.12% | 30 tháng 6 năm 2012  | Tín chấp |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn                                         | 91,000,000,000         | 0%    |                      | Tín chấp |
|                                                                        | <b>352,339,830,502</b> |       |                      |          |

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

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

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

|                           | Số cuối kỳ           | Đơn vị: đồng Việt Nam<br>Số đầu kỳ |
|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Lương và thưởng           | 2,573,057,600        | 1,003,535,000                      |
| Thủ lao Hội đồng Quản trị | 3,084,637,500        | 2,013,558,400                      |
|                           | <u>5,657,695,100</u> | <u>3,017,093,400</u>               |

### 31. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TANG

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

| Tên công ty nhận đầu tư                                              | Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VNĐ | Cam kết góp vốn của Công ty |      | Vốn thực góp Số tiền VNĐ | Phản vốn cam kết còn phải góp Số tiền VNĐ |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|------|--------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                      |                                             | Số tiền VNĐ                 | %    |                          |                                           |
| 1 Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang                 | 420,000,000,000                             | 280,400,000,000             | 62.0 | 235,501,320,000          | 24,898,680,000                            |
| 2 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Dung Quất                          | 200,000,000,000                             | 80,000,000,000              | 40.0 | 2,000,000,000            | 78,000,000,000                            |
| 3 Công ty Cổ phần Sài Gòn- Bình Phước                                | 180,000,000,000                             | 34,200,000,000              | 19.0 | 19,000,000,000           | 15,200,000,000                            |
| 4 Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt                                    | 100,000,000,000                             | 20,000,000,000              | 20.0 | 20,000,000,000           | 0                                         |
| 5 Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn- Bình Thuận | 1,000,000,000,000                           | 385,000,000,000             | 38.5 | 3,500,000,000            | 381,500,000,000                           |
| 6 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Huế                                | 200,000,000,000                             | 38,000,000,000              | 19.0 | 23,732,000,000           | 14,268,000,000                            |
| 7 Công ty Cổ phần Truyền thông VTC- Saigontel                        | 160,000,000,000                             | 30,720,000,000              | 19.2 | 30,700,200,000           | 19,800,000                                |
| 8 Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn- Tân Kỳ                            | 350,000,000,000                             | 66,500,000,000              | 19.0 | 2,500,000,000            | 64,000,000,000                            |
| 9 Trường Đại học Hùng Vương                                          | 70,000,000,000                              | 20,000,000,000              | 23.6 | 20,000,000,000           | 0                                         |
| 10 Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang                              | 3,000,000,000,000                           | 1,530,000,000,000           | 51.0 |                          | 1,530,000,000,000                         |
| 11 Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn- Bình Định                     | 10,000,000,000,000                          | 1,900,000,000,000           | 19.0 | 483,000,000,000          | 1,417,000,000,000                         |
| 12 Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn- Cà Mau                           | 70,000,000,000                              | 14,000,000,000              | 20.0 | 10,000,000,000           | 4,000,000,000                             |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

|                          |                        |                          |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| <u>4,378,820,000,000</u> | <u>849,933,520,000</u> | <u>3,528,886,480,000</u> |
|--------------------------|------------------------|--------------------------|

#### Cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là 82 tỷ đồng Việt Nam.

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

#### Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có các hợp đồng cho thuê nhà xưởng và văn phòng có thời hạn từ 1 đến 3 năm, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

|               | <i>Số cuối kỳ</i>     | <i>Đơn vị: đồng Việt Nam<br/>Số đầu kỳ</i> |
|---------------|-----------------------|--------------------------------------------|
| Đến 1 năm     | 9,094,913,530         | 8,031,370,088                              |
| Trên 1- 5 năm | 2,966,781,976         | 9,254,957,613                              |
| Trên 5 năm    | <u>12,061,695,506</u> | <u>17,286,327,701</u>                      |

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

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

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

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

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

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

#### ***Rủi ro thị trường***

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

#### ***Rủi ro lãi suất***

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

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

#### ***Độ nhạy đối với lãi suất***

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

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|                 | Tăng/giảm<br>điểm cơ bản | Ảnh hưởng đến lợi<br>nhuận trước thuế |
|-----------------|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>Năm 2011</b> |                          |                                       |
| VNĐ             | +384                     | 8,509,409,432                         |
| VNĐ             | -384                     | -8,509,409,432                        |
| <b>Năm 2010</b> |                          |                                       |
| VNĐ             | +150                     | 4,719,659,222                         |
| VNĐ             | -150                     | -4,719,659,222                        |

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

#### *Rủi ro ngoại tệ*

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hóa bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

#### *Độ nhạy đối với ngoại tệ*

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|                 | Thay đổi tỷ giá<br>USD (%) | Ảnh hưởng đến lợi<br>nhuận trước thuế |
|-----------------|----------------------------|---------------------------------------|
| <b>Năm 2011</b> |                            |                                       |
|                 | +2%                        | 521,264,755                           |
|                 | -2%                        | -521,264,755                          |
| <b>Năm 2010</b> |                            |                                       |
|                 | +5%                        | 8,428,313,150                         |
|                 | -5%                        | -8,428,313,150                        |

#### *Rủi ro về giá cổ phiếu*

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

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 462.825.309.100 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 536.566.373.400 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 12.382.530.910 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 19.756.637.340 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 12.382.530.910 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 19.756.637.340 đồng Việt Nam).

#### ***Rủi ro về giá hàng hóa***

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hóa nhất định. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

#### ***Rủi ro tín dụng***

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

#### ***Phải thu khách hàng***

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

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

#### ***Tiền gửi ngân hàng***

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

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

#### Rủi ro thanh khoản

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

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

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Bất kỳ thời điểm nào                         | Dưới 1 năm        | Từ 1- 5 năm       | Tổng cộng         |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>31 tháng 12 năm 2011</b>                  |                   |                   |                   |
| Các khoản vay và nợ                          | 636,225,682,923   | 2,903,111,111,112 | 3,539,336,794,035 |
| Phải trả khách hàng                          | 575,253,770,917   |                   | 575,253,770,917   |
| Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác | 100,897,392,133   | 312,972,343,479   | 413,869,735,612   |
| 0                                            | 1,312,376,845,973 | 3,216,083,454,591 | 4,528,460,300,564 |
| <b>31 tháng 12 năm 2010</b>                  |                   |                   |                   |
| Các khoản vay và nợ                          | 701,772,706,481   | 2,877,491,732,749 | 3,579,264,439,230 |
| Phải trả khách hàng                          | 569,524,912,322   |                   | 569,524,912,322   |
| Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác | 88,751,325,145    | 441,513,143,513   | 530,264,468,658   |
| 0                                            | 1,360,048,943,948 | 3,319,004,876,262 | 4,679,053,820,210 |

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

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ngày 31 tháng 12 năm 2011

#### Tài sản đảm bảo

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

### 33. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|                                            | Giá trị ghi sổ               |                              |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                            | ngày 31 tháng 12<br>năm 2011 | ngày 31 tháng 12<br>năm 2010 |
| <b>Tài sản tài chính</b>                   |                              |                              |
| - Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh   |                              |                              |
| Cổ phiếu niêm yết                          | 1,419,002,000                | 3,623,912,800                |
| - Phải thu khách hàng                      | 496,959,424,374              | 930,134,819,133              |
| - Phải thu khác                            | 976,734,703,573              | 1,311,750,903,455            |
| - Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác | 1,643,472,196,950            | 3,067,635,700,000            |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền       | 1,274,128,918                | 247,692,627,549              |
| <b>Tổng cộng</b>                           | <b>3,119,859,455,815</b>     | <b>5,560,837,962,937</b>     |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>               |                              |                              |
| - Vay và nợ                                | 3,539,336,794,035            | 3,579,264,439,230            |
| - Phải trả người bán                       | 51,460,548,133               | 39,338,960,057               |
| - Phải trả khác                            | 592,818,145,929              | 878,729,668,422              |
| <b>Tổng cộng</b>                           | <b>4,183,615,488,097</b>     | <b>4,497,333,067,709</b>     |

### 34. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán riêng kết thúc năm tài chính đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày các báo cáo tài chính riêng của năm này.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 36. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2011

Lợi nhuận sau thuế năm 2011 đạt -52,12 tỷ đồng (lỗ 52,12 tỷ đồng), giảm 558,54 tỷ đồng so với năm 2010 (năm 2010 lãi 506,42 tỷ đồng). Nguyên nhân là do kinh tế thế giới khủng hoảng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, làm giảm lợi nhuận và tăng chi phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



Trần Ngọc Diệp  
Kế toán trưởng



Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 01 năm 2012