

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2011**

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

## MỤC LỤC

|                                               | <i>Trang</i> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 1-2          |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 3            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 4            |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất        | 5-53         |

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
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>8,683,112,858,083</b>  | <b>6,984,637,996,913</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>4</b>    | <b>33,635,249,933</b>     | <b>444,017,037,338</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                        |             | 24,675,249,933            | 128,917,037,338           |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                  |             | 8,960,000,000             | 315,100,000,000           |
| <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>2,629,617,633,104</b>  | <b>2,928,117,268,178</b>  |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                         | 5           | 681,215,107,724           | 960,086,017,498           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                     |             | 1,213,716,891,172         | 1,015,305,284,027         |
| 135        | 3. Các khoản phải thu khác                     | 6           | 738,115,645,130           | 953,532,338,752           |
| 139        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          |             | -3,430,010,922            | -806,372,099              |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        |             | <b>5,828,522,005,786</b>  | <b>3,541,953,870,859</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                | 7           | 5,828,522,005,786         | 3,541,953,870,859         |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                |             | <b>98,918,967,260</b>     | <b>66,925,907,738</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  |             | 82,438,973                | 503,437,741               |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ         |             | 31,115,154,016            | 24,002,089,425            |
| 158        | 3. Tài sản ngắn hạn khác                       | 8           | 67,721,374,271            | 42,420,380,572            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |             | <b>3,253,967,068,432</b>  | <b>4,454,008,236,303</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           |             | <b>570,911,753,645</b>    | <b>406,453,660,300</b>    |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng             | 9           | 283,821,616,659           | 261,085,797,287           |
| 218        | 2. Phải thu dài hạn khác                       | 10          | 287,090,136,986           | 145,367,863,013           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                     |             | <b>387,430,326,407</b>    | <b>342,887,550,288</b>    |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 11          | 150,273,123,346           | 89,362,394,460            |
| 222        | Nguyên giá                                     |             | 192,182,267,030           | 113,254,135,471           |
| 223        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | -41,909,143,684           | -23,891,741,011           |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                     |             | 19,248,958                | 34,341,348                |
| 228        | Nguyên giá                                     |             | 105,175,160               | 105,175,160               |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | -85,926,202               | -70,833,812               |
| 230        | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 12          | 237,137,954,103           | 253,490,814,480           |
| <b>240</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>13</b>   | <b>19,281,946,370</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                      |             | -3,176,513,330            | -926,433,012              |
| <b>250</b> | <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>15.2</b> | <b>2,201,387,981,748</b>  | <b>3,595,246,032,988</b>  |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     | 15.2.1      | 590,801,961,748           | 491,908,332,988           |
| 258        | 2. Đầu tư dài hạn khác                         | 15.2.2      | 1,630,586,020,000         | 3,111,337,700,000         |
| 259        | 3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn            | 15.2.2      | -20,000,000,000           | -8,000,000,000            |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                 |             | <b>74,207,924,519</b>     | <b>87,042,212,197</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 16          | 50,313,193,255            | 63,147,480,933            |
| 268        | 2. Tài sản dài hạn khác                        |             | 23,894,731,264            | 23,894,731,264            |
| <b>269</b> | <b>VI. Lợi thế thương mại</b>                  |             | <b>747,135,743</b>        | <b>846,753,842</b>        |
|            | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |             | <b>11,937,079,926,515</b> | <b>11,438,646,233,216</b> |

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
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>6,619,012,440,599</b>  | <b>6,202,118,615,129</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         |             | <b>2,907,619,854,364</b>  | <b>2,415,748,091,765</b>  |
| 311        | 1. Vay ngắn hạn                               | 17          | 1,238,887,681,967         | 543,025,413,490           |
| 312        | 2. Phải trả người bán                         | 18          | 83,535,181,817            | 55,084,949,793            |
| 313        | 3. Người mua trả tiền trước                   | 19          | 538,868,923,404           | 522,489,633,073           |
| 314        | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 20          | 256,003,769,656           | 459,230,848,217           |
| 315        | 5. Phải trả người lao động                    |             | 5,121,000                 | 25,966,000                |
| 316        | 6. Chi phí phải trả                           | 21          | 772,679,349,348           | 821,791,589,411           |
| 319        | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 22          | 10,454,147,862            | 9,669,474,472             |
| 323        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  |             | 7,185,679,310             | 4,430,217,309             |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                         |             | <b>3,711,392,586,235</b>  | <b>3,786,370,523,364</b>  |
| 333        | 1. Phải trả dài hạn khác                      |             | 2,543,805,208             | 2,062,135,208             |
| 334        | 2. Vay và nợ dài hạn                          | 23          | 3,354,869,566,337         | 3,421,843,198,601         |
| 335        | 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 30.3        | 351,475,873,907           | 360,755,403,452           |
| 336        | 3. Dự phòng trợ cấp thôi việc                 |             | 1,159,984,833             | 541,058,600               |
| 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>4,418,885,682,385</b>  | <b>4,379,960,163,305</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                      | <b>24</b>   | <b>4,418,885,682,385</b>  | <b>4,379,960,163,305</b>  |
| 411        | 1. Vốn điều lệ đã góp                         |             | 2,957,111,670,000         | 2,957,111,670,000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn                               |             | 611,603,430,000           | 611,603,430,000           |
| 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          |             | 1,212,413,538,562         | 1,173,488,019,482         |
| <b>439</b> | <b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>    | <b>25</b>   | <b>899,181,803,531</b>    | <b>856,567,454,782</b>    |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    |             | <b>11,937,079,926,515</b> | <b>11,438,646,233,216</b> |

## CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

|                      | Số cuối kỳ | Số đầu kỳ |
|----------------------|------------|-----------|
| 1. Ngoại tệ các loại |            |           |
| - USD                | 32,487     | 5,887     |
| - JPY                | 176,563    |           |

Trần Ngọc Diệp  
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 02 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 HỢP NHẤT**  
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                      | 26.1        | 228,807,706,257 | 172,596,070,019 | 633,820,138,748 | 913,935,195,349   |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                | 26.1        | 0               |                 | 275,701,104     |                   |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02) | 26.1        | 228,807,706,257 | 172,596,070,019 | 633,544,437,644 | 913,935,195,349   |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ                        | 27          | 71,315,121,425  | 100,239,308,436 | 276,565,591,933 | 396,298,766,397   |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10- 11)   |             | 157,492,584,832 | 72,356,761,583  | 356,978,845,711 | 517,636,428,952   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                               | 26.2        | 37,744,904,800  | 36,214,509,395  | 236,479,579,111 | 750,070,473,217   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                           | 28          | 97,576,496,843  | 76,377,874,839  | 322,761,565,240 | 237,028,358,800   |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                                    |             | 82,789,197,458  | 57,327,563,396  | 286,799,669,822 | 219,267,056,567   |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                            |             | 4,401,037,950   | 9,770,935,788   | 19,624,685,438  | 13,943,604,853    |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                |             | 44,204,837,058  | 10,291,143,466  | 138,627,720,047 | 127,693,991,051   |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                    |             | 49,055,117,781  | 11,831,316,885  | 112,444,454,097 | 889,040,947,465   |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                              | 29          | 16,077,012,396  | 377,312,695,421 | 22,227,000,573  | 396,003,572,537   |
| 32    | 12. Chi phí khác                                               | 29          | 670,577,528     | 285,415,564     | 2,156,782,670   | 750,002,922       |
| 40    | 13. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31- 32)                            |             | 15,406,434,868  | 377,027,279,857 | 20,070,217,903  | 395,253,569,615   |
| 45    | 14. Phân lãi/(lỗ) từ công ty liên kết                          |             | -14,363,241,155 | -5,520,420,450  | -32,281,966,426 | -1,968,401,970    |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                          |             | 50,098,311,494  | 383,338,176,292 | 100,232,705,574 | 1,282,326,115,110 |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                | 30.2        | -7,403,525,338  | 7,485,870,531   | 25,164,405,291  | 185,593,303,155   |
| 52    | 17. Thuế TNDN hoãn lại                                         | 30.3        | 5,251,954,883   | 13,233,505,049  | 9,279,529,545   | 13,233,505,049    |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                                    |             | 62,753,791,715  | 389,085,810,810 | 84,347,829,828  | 1,109,966,317,004 |
| 61    | 18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số                              |             | 6,375,744,867   | 9,138,004,284   | 43,357,850,778  | 14,596,252,665    |
| 62    | 18.2 Lãi/(lỗ) thuộc về các cổ đông của công ty mẹ              |             | 56,378,046,848  | 379,947,806,526 | 40,989,979,050  | 1,095,370,064,339 |
| 80    | 19. Lãi, lỗ trên cổ phiếu                                      |             |                 |                 |                 |                   |
|       | - (Lỗ)/lãi cơ bản                                              | 32          | 194             | 1,311           | 141             | 3,780             |
|       | - (Lỗ)/lãi suy giảm                                            |             | 194             | 1,311           | 141             | 3,780             |

Trần Ngọc Diệp  
Kế toán trưởng

Ngày 20 tháng 02 năm 2012



Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc

6014 6014 6014

**BẢO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

| Mã số |  | CHỈ TIÊU                                                                                        | Thuyết minh | Số cuối kỳ                | Số đầu kỳ                 |
|-------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|       |  | <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                               |             |                           |                           |
| 01    |  | <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>                                                                  |             | <b>100,232,705,574</b>    | <b>1,282,326,115,110</b>  |
|       |  | <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                              |             |                           |                           |
| 02    |  | - Khấu hao tài sản cố định                                                                      |             | 20,738,728,366            | 11,603,052,035            |
|       |  | - Phân bổ lợi thế thương mại                                                                    |             | 50,838,398,121            | 50,838,398,122            |
| 03    |  | - Các khoản dự phòng                                                                            |             | 16,828,549,624            | 9,957,964,299             |
| 04    |  | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                                             |             | -8,819,856,343            | -5,853,425,167            |
| 05    |  | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                                   |             | -253,132,552,398          | -752,755,168,606          |
| 06    |  | - Chi phí lãi vay                                                                               |             | 286,799,669,822           | 219,267,056,567           |
| 07    |  | - Bất lợi thương mại                                                                            |             |                           | -394,973,854,044          |
| 08    |  | <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                         |             | <b>213,485,642,766</b>    | <b>420,410,138,316</b>    |
| 09    |  | - Tăng giảm các khoản phải thu                                                                  |             | -192,347,048,788          | -755,686,907,262          |
| 10    |  | - Tăng giảm hàng tồn kho                                                                        |             | -2,286,568,134,928        | -237,922,495,210          |
| 11    |  | - Tăng giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) |             | 16,479,074,638            | -165,223,878,186          |
| 12    |  | - Tăng giảm chi phí trả trước                                                                   |             | 13,255,286,446            | 16,542,650,540            |
| 13    |  | - Tiền lãi vay đã trả                                                                           |             | -318,385,784,796          | -163,443,392,404          |
| 14    |  | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                             |             | -215,821,771,324          | -177,602,315,174          |
| 15    |  | - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                         |             |                           |                           |
| 16    |  | - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                         |             | -22,502,365,294           | -28,830,982,567           |
| 20    |  | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                            |             | <b>-2,792,405,101,280</b> | <b>-1,091,757,181,947</b> |
|       |  | <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                                    |             | -63,433,912,092           | -120,344,112,569          |
| 22    |  | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn                                 |             |                           | 278,318,181,818           |
| 23    |  | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác                                     |             | -2,851,128,404            | -289,433,655,000          |
| 24    |  | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                 |             | 1,714,000,000,000         | 130,899,622,702           |
| 25    |  | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                      |             | -558,801,320,000          | -45,291,404,000           |
| 26    |  | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                  |             | 635,747,024,000           | 12,224,801,314            |
| 27    |  | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                          |             | 28,180,350,986            | 11,395,000,000            |
| 30    |  | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                                |             | <b>1,752,841,014,490</b>  | <b>-22,231,565,735</b>    |
|       |  | <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                                  |             |                           | 75,163,834,000            |
| 32    |  | 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành      |             |                           | -3,230,000                |
| 33    |  | 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                                         |             | 1,563,773,790,738         | 613,843,971,238           |
| 34    |  | 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                      |             | -934,885,154,525          | -560,660,149,844          |
| 35    |  | 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                                               |             |                           |                           |
| 36    |  | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                      |             |                           |                           |
| 40    |  | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                             |             | <b>628,888,636,213</b>    | <b>128,344,425,394</b>    |
| 50    |  | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50= 20+30+40)</b>                                            |             | <b>-410,675,450,577</b>   | <b>-985,644,322,288</b>   |
| 60    |  | <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                                          |             | <b>444,017,037,338</b>    | <b>1,429,880,951,370</b>  |
| 61    |  | <b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>                                  |             | <b>293,663,172</b>        | <b>-219,591,744</b>       |
| 70    |  | <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>                                           |             | <b>33,635,249,933</b>     | <b>444,017,037,338</b>    |

Đang Th  
Tống Gi

Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**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 210300012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 13 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 25 tháng 10 năm 2011.

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, 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 Phượng | Thành viên |
| Ông Mitsuru Okada        | Thành viên |
| Ông Piet Steel           | Thành viên |

#### ***Ban kiểm soát***

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

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Ông Nguyễn Tri Hồ    | Trưởng Ban kiểm soát |
| Ông Bùi Ngọc Quân    | Thành viên           |
| Bà Nguyễn Chung Thủy | Thành viên           |

#### ***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 |
|--------------------|---------------|

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

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

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| 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***

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, trong đó 3 công ty con sau đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất:

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty con sau chưa được hợp nhất vào các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty:

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

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

Trong năm 2011, công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang vẫn đang trong quá trình nhận vốn góp của các cổ đông và chưa tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty chưa góp vốn vào Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang và vốn thực góp của các cổ đông khác vào Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang là 9,5 tỷ đồng Việt Nam. Tổng tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và lỗ thuần sau thuế của Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang cho năm tài chính kết thúc cùng ngày tương ứng là 211.851.034.418 đồng Việt Nam và 275.688.489 đồng Việt Nam. Công ty chưa tiến hành hợp nhất các báo cáo tài chính của công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang vào các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con do ảnh hưởng của việc hợp nhất này là không trọng yếu.

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

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

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

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

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

#### **2.3 Niên độ kế toán**

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

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

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

#### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

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

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

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 và các báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31 tháng 12 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.

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

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

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

#### **3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm kế toán.

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

#### **3.4 Các khoản phải thu**

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

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

#### **3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

#### **3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

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.

#### **3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

### **THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

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

#### **3.9 Chi phí đi vay**

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

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

#### **3.10 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc năm kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

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

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc 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 HỢP NHẤT**

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

#### **3.16 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.

#### **3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

#### **3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

Nghiệp vụ

CMKTVN 10

Xử lý theo kế toán

Thông tư 201

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

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

Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được phản ánh ở tài khoản "Chênh lệch tỷ giá" trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và sẽ được ghi giảm trong năm tiếp theo.

Đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ.

Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

#### 3.19 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

##### *Doanh thu bán nhà xưởng*

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

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

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

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

#### *Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức*

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

### **3.20 Thuế**

#### *Thuế hiện hành*

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

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

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

**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.

#### **3.21 Công cụ tài chính**

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

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

##### Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
ngày 31 tháng 12 năm 2011

|                            | <i>Số cuối kỳ</i>     | <i>Số đầu kỳ</i>       |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tiền mặt                   | 999,686,798           | 693,638,619            |
| Tiền gửi ngân hàng         | 23,675,563,135        | 128,223,398,719        |
| Các khoản tương đương tiền | 8,960,000,000         | 315,100,000,000        |
|                            | <b>33,635,249,933</b> | <b>444,017,037,338</b> |

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

|                            | <i>Số cuối kỳ</i>      | <i>Số đầu kỳ</i>       |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải thu thương mại        | 575,418,426,176        | 852,828,715,698        |
| Phải thu các bên liên quan | 105,796,681,548        | 107,257,301,800        |
|                            | <b>681,215,107,724</b> | <b>960,086,017,498</b> |

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

*Đơn vị: đồng Việt Nam*

|                                                        | <i>Số cuối kỳ</i>      | <i>Số đầu kỳ</i>       |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải thu lãi tiền gửi                                  |                        | 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 (*)                                            | 395,532,000,000        | 66,032,000,000         |
| Phải thu lãi cho vay                                   |                        |                        |
| Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (**)        | 11,219,017,120         | 590,067,365,120        |
| Phải thu từ các bên liên quan                          | 258,460,899,639        | 261,267,659,750        |
| Phải thu khác                                          | 51,235,056,371         | 13,485,239,715         |
|                                                        | <b>738,115,645,130</b> | <b>953,532,338,752</b> |

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

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

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

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

|                                           |                        |    |                      |          |
|-------------------------------------------|------------------------|----|----------------------|----------|
|                                           | 38,004,000,000         | 0% | 30 tháng 6 năm 2012  | Tín chấp |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc | 39,000,000,000         | 0% | 16 tháng 3 năm 2012  | Tín chấp |
|                                           | 2,028,000,000          | 0% | 02 tháng 9 năm 2012  | Tín chấp |
|                                           | 315,000,000,000        | 0% | 03 tháng 12 năm 2012 | Tín chấp |
|                                           | <b>395,532,000,000</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 Kum- ba |                       | 578,848,348,000                    |
|                                  | <b>11,219,017,120</b> | <b>590,067,365,120</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 hữu         | 92,933,413,435           | 101,573,798,512                    |
| Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng          | 235,598,509,968          | 138,675,231,674                    |
| Dự án Khu đô thị Phúc Ninh                    | 100,476,768,811          | 86,914,686,512                     |
| Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung           | 2,529,973,198,687        | 2,466,597,898,754                  |
| Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu    | 348,178,991,790          | 345,021,815,259                    |
| Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát | 1,992,482,145,052        | 9,227,832,688                      |
| Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ               | 369,290,709,847          | 277,213,667,302                    |
| Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn- Hạp Lĩnh       | 125,527,544,215          | 107,046,813,062                    |
| Dự án Khu nhà thu nhập thấp                   | 21,343,819,431           | 199,274,545                        |
| Khác                                          | 12,716,904,550           | 9,482,852,551                      |
|                                               | <b>5,828,522,005,786</b> | <b>3,541,953,870,859</b>           |

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

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 bao gồm giá trị quyền sử dụng các lô đất tại khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ và các dự án khác do Tập đoàn thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại, và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp.

#### 8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

|         | Đơn vị: đồng Việt Nam |                       |
|---------|-----------------------|-----------------------|
|         | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ             |
| Tạm ứng | 33,580,257,929        | 10,879,178,472        |
| Đặt cọc | 34,141,116,342        | 31,190,000,000        |
| Khác    | 0                     | 351,202,100           |
|         | <b>67,721,374,271</b> | <b>42,420,380,572</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 | 283,821,616,659        | 261,085,797,287        |
|                             | <b>283,821,616,659</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                                | 71,704,109,589         | 36,098,630,137         |
| Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan | 215,386,027,397        | 109,269,232,876        |
| Lãi cho vay                                | 215,386,027,397        | 101,269,232,876        |
| Cho vay không có lãi                       |                        | 8,000,000,000          |
|                                            | <b>287,090,136,986</b> | <b>145,367,863,013</b> |

#### 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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 |
|--|------------------------|-------------------|---------------------|------------------|------|-----------|
|--|------------------------|-------------------|---------------------|------------------|------|-----------|

Nguyên giá

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

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

|                                   |                 |                |                |               |             |                 |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|-------------|-----------------|
| Số dư đầu kỳ                      | 63,173,007,486  | 22,859,333,935 | 20,432,492,863 | 5,866,620,668 | 922,680,519 | 113,254,135,471 |
| Mua mới trong kỳ                  | 92,674,624      | 1,657,797,320  | 3,325,116,350  | 59,162,727    |             | 5,134,751,021   |
| Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang | 66,504,746,765  | 6,927,801,955  | 1,219,472,727  |               |             | 74,652,021,447  |
| Giảm khác                         |                 | -858,640,909   |                |               |             | -858,640,909    |
| Số dư cuối kỳ                     | 129,770,428,875 | 30,586,292,301 | 24,977,081,940 | 5,925,783,395 | 922,680,519 | 192,182,267,030 |

#### Giá trị hao mòn

|                              |                |               |                |               |             |                |
|------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|-------------|----------------|
| Số dư đầu kỳ                 | 10,016,967,239 | 1,995,021,086 | 8,330,444,754  | 3,104,927,285 | 444,380,647 | 23,891,741,011 |
| Tăng trong kỳ                | 12,607,077,959 | 2,636,385,251 | 2,600,873,872  | 522,510,238   | 106,708,338 | 18,473,555,658 |
| Tăng/(giảm) do phân loại lại | 575,572,028    |               | -200,000,000   | -375,572,028  |             | 0              |
| Thanh lý, nhượng bán         |                | -456,152,985  |                |               |             | -456,152,985   |
| Số dư cuối kỳ                | 23,199,617,226 | 4,175,253,352 | 10,731,318,626 | 3,251,865,495 | 551,088,985 | 41,909,143,684 |

#### Giá trị còn lại

|               |                 |                |                |               |             |                 |
|---------------|-----------------|----------------|----------------|---------------|-------------|-----------------|
| Số dư đầu kỳ  | 53,156,040,247  | 20,864,312,849 | 12,102,048,109 | 2,761,693,383 | 478,299,872 | 89,362,394,460  |
| Số dư cuối kỳ | 106,570,811,649 | 26,411,038,949 | 14,245,763,314 | 2,673,917,900 | 371,591,534 | 150,273,123,346 |

## 12. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                                                         | Số cuối kỳ      | Số đầu kỳ       |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hệ thống cấp nước KCN Quế Võ hiện hữu                   | 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  |
| 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   |

**237,137,954,103**

**253,490,814,480**

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

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

#### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị: đồng Việt Nam  
Nhà xưởng

##### Nguyên giá:

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Số dư đầu kỳ  | 22,458,459,700        |
| Tăng trong kỳ | 0                     |
| Giảm trong kỳ | 0                     |
| Số dư cuối kỳ | <u>22,458,459,700</u> |

##### Giá trị hao mòn:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Số dư đầu kỳ  | 926,433,012          |
| Tăng trong kỳ | 2,250,080,318        |
| Giảm trong kỳ | 0                    |
| Số dư cuối kỳ | <u>3,176,513,330</u> |

##### Giá trị còn lại:

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Số dư đầu kỳ  | 21,532,026,688        |
| Số dư cuối kỳ | <u>19,281,946,370</u> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư. Theo ước tính của Công ty, giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư được đánh giá trong khoảng từ 54,5 tỷ đồng Việt Nam cho đến 88,3 tỷ đồng Việt Nam.

#### 14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 186.541.396.201 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu công nghiệp Quang Châu, khu Công nghiệp Tân Phú Trung, khu công nghiệp Trảng Dục, và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi, chi phí liên quan đến việc thu xếp các khoản vay sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhàn rỗi. Chi phí đi vay được vốn hóa vào các dự án được xác định theo tỷ lệ vốn hóa bình quân là 39,27% trên chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Tập đoàn. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm đầu tư xây dựng.

#### 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

##### 15.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

|                                       | Số cuối kỳ |               | Đơn vị: đồng Việt Nam |               |
|---------------------------------------|------------|---------------|-----------------------|---------------|
|                                       | Số lượng   | Giá trị       | Số đầu kỳ             | Giá trị       |
| Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết | 136,443    | 7,490,461,369 | 136,443               | 7,490,461,369 |

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

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

|                                |                |                       |                |                      |
|--------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------------|
| Tiền gửi có kỳ hạn             |                | 91,000,000,000        |                |                      |
| <b>Tổng giá trị đầu tư tài</b> |                |                       |                |                      |
| <b>chính ngắn hạn</b>          | <b>136,443</b> | <b>98,490,461,369</b> | <b>136,443</b> | <b>7,490,461,369</b> |
| 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 liên kết      | 15.2.1      | 590,801,961,748          | 491,908,332,988          |
| Đầu tư dài hạn khác              | 15.2.2      | 1,630,586,020,000        | 3,111,337,700,000        |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn | 15.2.2      | -20,000,000,000          | -8,000,000,000           |
|                                  |             | <b>2,201,387,981,748</b> | <b>3,595,246,032,988</b> |

##### 15.2.1 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%                      | 9,732,379,375          | 9,806,508,375          |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bình Phước         |             |                          |                        | 18,119,196,256         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn- Dung Quất        | (ii)        | 40%                      | 1,484,887,882          | 1,465,602,088          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu công nghệ cao Sài Gòn | (iii)       | 27.44%                   | 82,385,526,908         | 82,560,101,291         |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt                             | (iv)        | 20%                      | 19,094,966,706         | 9,683,300,122          |
| Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào                         | (v)         | 29.20%                   | 190,000,000,000        |                        |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn                | (vi)        | 21.50%                   | 288,104,200,877        | 370,273,624,856        |
|                                                             |             |                          | <b>590,801,961,748</b> | <b>491,908,332,988</b> |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103008130 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 10 năm 2007, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 số 0305281820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 5 năm 2010. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 100 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của công ty này là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; san lấp mặt bằng; mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; đại lý mua bán và ký gửi hàng hóa; sản xuất lắp dựng khung nhà thép tiền chế; kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở tại 138 Phan Xích Long, phường 2, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

(vi) 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.

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

Đơn vị tính: nghìn đồng Việt Nam

Giá trị đầu tư

| Công ty Cổ<br>phần Hà tăng<br>Sài Gòn- Cà<br>Mau | Công ty Cổ<br>phần Khu<br>công nghiệp<br>Sài Gòn-<br>Binh Phước | Công ty Cổ<br>phần Đầu tư<br>Phát triển Sài<br>Gòn - Dung<br>Quất | Công ty Cổ phần<br>Đầu tư Phát triển<br>Hà tăng Khu<br>Công nghệ Cao<br>Sài Gòn | Công ty Cổ<br>phần Địa ốc<br>Nam Việt | Công ty Cổ<br>phần Thủy<br>điện SGI-Lào | Công ty Cổ phần<br>Công nghệ-viễn<br>thông Sài Gòn | Tổng cộng |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------|
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------|

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

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

|                     |            |             |           |            |            |             |             |             |
|---------------------|------------|-------------|-----------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Số đầu năm          | 10,000,000 | 19,000,000  | 2,000,000 | 82,330,830 | 10,000,000 | 0           | 423,492,661 | 546,823,491 |
| Tăng giá trị đầu tư | 0          | 0           | 0         | 0          | 10,000,000 | 190,000,000 | 0           | 200,000,000 |
| Giảm giá trị đầu tư | 0          | -19,000,000 | 0         | 0          | 0          |             | 0           | -19,000,000 |
| Số cuối năm         | 10,000,000 | 0           | 2,000,000 | 82,330,830 | 20,000,000 | 190,000,000 | 423,492,661 | 727,823,491 |

#### Phân lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:

|                                                    | Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn- Cà Mau | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bình Phước | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn | Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt | Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-Lào | Công ty Cổ phần Công nghệ -viễn thông Sài Gòn | Tổng cộng   |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|
| Số đầu năm                                         | -193,492                                | -680,804                                            | -534,398                                              | 229,271                                                             | -316,700                        | 0                                 | 5,531,130                                     | 3,835,008   |
| - phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết | -74,129                                 | -198,233                                            | 19,286                                                | -9,913                                                              | -588,333                        |                                   | -31,430,644                                   | -32,281,966 |
| - Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư               |                                         | 1,079,037                                           |                                                       |                                                                     |                                 |                                   |                                               | 1,079,037   |
| - Trả cổ tức                                       |                                         |                                                     |                                                       | -164,662                                                            |                                 |                                   |                                               | -164,662    |
| Số cuối năm                                        | -267,621                                | 0                                                   | -515,112                                              | 54,697                                                              | -905,033                        | 0                                 | -25,899,514                                   | -27,532,583 |

#### Phân bổ lợi thế thương mại

|            | Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn- Cà Mau | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bình Phước | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn | Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt | Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-Lào | Công ty Cổ phần Công nghệ -viễn thông Sài Gòn | Tổng cộng  |
|------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|------------|
| Số đầu năm |                                         |                                                     |                                                       |                                                                     |                                 |                                   | 58,750,166                                    | 58,750,166 |

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

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

|                  |   |   |   |   |   |   |             |             |
|------------------|---|---|---|---|---|---|-------------|-------------|
| - Tăng trong năm |   |   |   |   |   |   | 50,738,780  | 50,738,780  |
| Số cuối năm      | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 109,488,946 | 109,488,946 |

#### Giá trị còn lại

|             | Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn- Cà Mau | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Bình Phước | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn | Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt | Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-Lào | Công ty Cổ phần Công nghệ - viễn thông Sài Gòn | Tổng cộng   |
|-------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|-------------|
| Số đầu năm  | 9,806,508                               | 18,119,196                                          | 1,465,602                                             | 82,560,101                                                          | 9,683,300                       | 0                                 | 370,273,625                                    | 491,908,333 |
| Số cuối năm | 9,732,379                               | 0                                                   | 1,484,888                                             | 82,385,527                                                          | 19,094,967                      | 190,000,000                       | 288,104,201                                    | 590,801,962 |

#### 15.2.2 Đầu tư dài hạn khác

|                                                                                   | Thuyết minh | Số cuối năm     | Đơn vị: đồng Việt Nam<br>Số đầu năm<br>(trình bày lại) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|--------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Cần Thơ                                  | (1)         | 10,000,000,000  | 10,000,000,000                                         |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Nhơn Hội                                 | (2)         | 10,000,000,000  | 10,000,000,000                                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Huế                                               | (3)         | 23,732,000,000  | 23,732,000,000                                         |
| Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn- Quy Nhơn                                      | (4)         | 339,000,000,000 | 339,000,000,000                                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng                                           | (5)         | 39,000,000,000  | 39,000,000,000                                         |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt                           | (6)         | 15,000,000,000  | 15,000,000,000                                         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn                      | (7)         | 11,352,500,000  | 11,352,500,000                                         |
| Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC- Saigontel                                       | (8)         | 30,700,200,000  | 30,700,200,000                                         |
| Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn- Hàm Tân                                          | (9)         | 7,000,000,000   | 7,000,000,000                                          |
| Ủy thác đầu tư Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam- CTCP | (10)        | 300,000,000,000 | 300,000,000,000                                        |
| Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn- Tân Kỳ                                           | (11)        | 2,500,000,000   | 2,500,000,000                                          |

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

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

|                                                                    |      |                          |                          |
|--------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy điện Sài Gòn- Bình Thuận | (12) | 3,500,000,000            | 3,500,000,000            |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn- Bình Định                      | (13) | 483,000,000,000          | 483,000,000,000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ                                     |      | 0                        | 53,553,000,000           |
| Công ty CP Thủy điện Sông Tranh 4                                  | (14) | 51,300,000,000           | 0                        |
| Công ty CP Khu công nghiệp Sài Gòn- Bình Phước                     | (15) | 19,000,000,000           | 0                        |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Phương Tây                            | (16) | 265,501,320,000          | 0                        |
| Trường Đại học Hùng Vương                                          | (17) | 20,000,000,000           | 8,000,000,000            |
| Tiền gửi có kỳ hạn                                                 |      | 0                        | 91,000,000,000           |
| Đầu tư dài hạn khác                                                | (18) | 0                        | 1,684,000,000,000        |
|                                                                    |      | <b>1,630,586,020,000</b> | <b>3,111,337,700,000</b> |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn                                   | (17) | -20,000,000,000          | -8,000,000,000           |
| <b>Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn</b>                      |      | <b>1,610,586,020,000</b> | <b>3,103,337,700,000</b> |

- (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.

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

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

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.

- (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

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

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

**ngày 31 tháng 12 năm 2011**

- 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
- (11) 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.

- 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.
- (12)

- Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tăng Bạt Hổ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- (13)

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4000775212 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 15 tháng 11 năm 2010, tổng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 là 270 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đã góp được 51,3 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ.
- (14)

- 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 lý kinh doanh lần thứ nhất ngày 25 tháng 3 năm 2008 và Giấy chứng nhận đăng lý 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.
- (15)

- Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800172881 ngày 28 tháng 7 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 23 ngày 18 tháng 2 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Ngân hàng TMCP Phương Tây là 3.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty đang sở hữu 26.550.132 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 9% vốn điều lệ của ngân hàng này.
- (16)

- Đây là khoản đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương. Theo thỏa thuận trong hợp đồng và giữa các cổ đông góp vốn khoản đầu tư này là bất vụ lợi do đó Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ cho phần giá trị vốn đã góp.
- (17)

## **16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

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

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                                              | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ             |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu | 48,925,108,102        | 60,686,259,168        |
| Chi phí sửa chữa nhà văn phòng               |                       |                       |
| Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng        |                       | 1,487,128,637         |
| Chi phí trả trước khác                       | 1,388,085,153         | 974,093,128           |
|                                              | <b>50,313,193,255</b> | <b>63,147,480,933</b> |

#### 17. VAY NGẮN HẠN

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                                | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ              |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Vay ngắn hạn ngân hàng         | 666,100,000,000          | 152,273,876,481        |
| Vay ngắn hạn khác              | 7,325,448,936            | 7,325,448,936          |
| Vay ngắn hạn các bên liên quan | 313,330,830,000          | 112,330,830,000        |
| Vay dài hạn đến hạn trả        | 252,131,403,031          | 271,095,258,073        |
|                                | <b>1,238,887,681,967</b> | <b>543,025,413,490</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<br>Phương<br>Tây | Hợp đồng<br>số<br>0312/2011/<br>HĐTD-DN<br>ngày 30<br>tháng 12<br>năm 2011 | 320,000,000,000       | 18%               | 30 tháng 12<br>năm 2012     | Tín chấp                       |
|                                    | Hợp đồng<br>số 01/HĐTD-<br>SHP ngày<br>30 tháng 12<br>năm 2011             | 315,000,000,000       | 20,40%            | 30 tháng 12<br>năm 2012     | Tín chấp                       |

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

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

|             |                |                        |        |                         |                         |
|-------------|----------------|------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|
|             | Hợp đồng<br>số |                        |        |                         |                         |
|             | 002/11/HDT     |                        |        |                         |                         |
|             | D/104-11 ký    | 1,100,000,000          | 24,32% | 30 tháng 6<br>năm 2011  | 3 xe ô tô Innova        |
| Ngân hàng   | ngày 30        |                        |        |                         |                         |
| TMCP Nam    | tháng 12       |                        |        |                         |                         |
| Việt- CN Hà | năm 2011       |                        |        |                         |                         |
| Nội         | 001/10/HDT     |                        |        |                         |                         |
|             | D/104-11 ký    |                        |        |                         | Quyền sử dụng đất và    |
|             | ngày 30        | 30,000,000,000         | 24,32% | 30 tháng 11<br>năm 2011 | tài sản hình thành      |
|             | tháng 11       |                        |        |                         | trong tương lai của lô  |
|             | năm 2010       |                        |        |                         | đất BT- 24.1 tại Khu đô |
|             |                |                        |        |                         | thị Phúc Ninh           |
|             |                | <b>666,100,000,000</b> |        |                         |                         |

#### 18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị: đồng Việt Nam

|                            | Số cuối kỳ            | Số đầu kỳ             |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phải trả thương mại        | 83,508,451,817        | 54,430,485,052        |
| Phải trả các bên liên quan | 26,730,000            | 654,464,741           |
|                            | <b>83,535,181,817</b> | <b>55,084,949,793</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 tầng tại khu công nghiệp   | 99,529,191,434         | 83,260,110,873         |
| Đặt cọc tiền mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh | 439,229,522,200        | 439,229,522,200        |
| Các khoản khác                                                 | 110,209,770            |                        |
|                                                                | <b>538,868,923,404</b> | <b>522,489,633,073</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      | 161,864,357,836 | 174,755,731,198 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 83,280,540,120  | 273,937,906,155 |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 270,970,993     | 330,210,704     |
| Thuế nhà thầu              | 6,010,105,263   | 6,010,105,263   |
| Các loại thuế khác         | 4,577,795,444   | 4,196,894,897   |

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

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

|                                                                                 |      | 256,003,769,656          | 459,230,848,217          |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ</b>                                                     |      |                          |                          |
|                                                                                 |      | 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 |      | 654,150,748,243          | 723,369,142,913          |
| 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                                                            |      | 48,952,469,849           | 77,383,693,696           |
| Khu công nghiệp Trảng Duệ                                                       |      | 108,264,996,709          | 128,317,452,743          |
| Khu công nghiệp Quang Châu                                                      |      | 108,855,222,513          | 49,090,647,524           |
| Khu công nghiệp Tân Phú Trung                                                   |      | 164,957,825,780          | 156,123,727,461          |
| Chi phí lãi vay phải trả                                                        |      | 106,343,786,216          | 92,198,560,386           |
| Trích trước chi phí xây dựng                                                    |      | 2,256,575,208            | 2,092,604,830            |
| Các chi phí phải trả khác                                                       |      | 9,928,239,681            | 4,131,281,282            |
|                                                                                 |      | <b>772,679,349,348</b>   | <b>821,791,589,411</b>   |
| <b>22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC</b>                           |      |                          |                          |
|                                                                                 |      | Đơn vị: đồng Việt Nam    |                          |
|                                                                                 |      | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
| Chi phí thuê đất                                                                |      | 2,492,800,000            | 1,869,600,000            |
| Phải trả khác cho các bên liên quan                                             |      | 5,149,657,020            |                          |
| Phải trả khác                                                                   |      | 2,811,690,842            | 7,799,874,472            |
|                                                                                 |      | <b>10,454,147,862</b>    | <b>9,669,474,472</b>     |
| <b>23. VAY DÀI HẠN</b>                                                          |      |                          |                          |
|                                                                                 |      | Đơn vị: đồng Việt Nam    |                          |
|                                                                                 |      | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
| Vay ngân hàng                                                                   | 23.1 | 607,000,969,368          | 692,938,456,674          |
| Trái phiếu                                                                      | 23.2 | 3,000,000,000,000        | 3,000,000,000,000        |
|                                                                                 |      | <b>3,607,000,969,368</b> | <b>3,692,938,456,674</b> |
| Trong đó:                                                                       |      |                          |                          |
| Vay dài hạn                                                                     |      | 3,354,869,566,337        | 3,421,843,198,601        |
| Vay dài hạn đến hạn trả                                                         |      | 252,131,403,031          | 271,095,258,073          |

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

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

#### 23.1 Vay ngân hàng

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

|                                                          | 30 tháng 9 năm 2011    | Đơn vị: đồng Việt Nam<br>Lãi suất |
|----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công<br>thương Việt Nam (*) | 387,565,815,686        | Từ 18,5% đến 22,5%                |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam<br>Việt (**)            | 216,493,985,682        | Từ 11,4% đến 25,12%               |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần<br>Phương Tây               | 2,941,168,000          | 17,4%                             |
| <b>Tổng cộng</b>                                         | <b>607,000,969,368</b> |                                   |

(\*) Các khoản vay được thế chấp và đảm bảo bằng tài sản, tài hình thành trong tương lai thuộc Dự án đầu tư và Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế liên quan đến vốn vay tại Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, khu công nghiệp Trảng Duệ.

(\*\*) Bao gồm các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt và được thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi 91 tỷ đồng Việt Nam tại chính ngân hàng này và bằng tài sản hình thành từ khoản vay này.

#### 23.2 Trái phiếu

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

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 | 17.5, 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                                        |
| 001/2009/TPSC D01/HĐMB | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt   | 868,680           | 100,000 | 12.5                      | 5 | Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1-B2 với giá trị 230 tỷ đồng                    |
| 002/2009/TPSC D01/HĐMB | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt   | 988,560           | 100,000 | 12.5                      | 5 | Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B3-B4 với giá trị 262 tỷ                         |
| 003/2009/TPSC D01/HĐMB | Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt   | 1,142,760         | 100,000 | 12.5                      | 5 | Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B5-B6 với giá trị 114 tỷ                         |
|                        |                                                                                            | <b>30,000,000</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 |
|--|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|-----------|---------------|
|--|--------------|---------------|--------------|--------------|-------------|-----------|---------------|

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

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

|                          |                   |   |   |                |   |                |                   |
|--------------------------|-------------------|---|---|----------------|---|----------------|-------------------|
| Vốn điều lệ đã góp       | 2,957,111,670,000 | 0 | 0 | 0              | 0 | 0              | 2,957,111,670,000 |
| Thặng dư vốn             | 611,603,430,000   | 0 | 0 | 0              | 0 | 0              | 611,603,430,000   |
| 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 | 1,173,488,019,482 | 0 | 0 | 40,989,979,050 | 0 | -2,064,459,970 | 1,212,413,538,562 |
| Tổng cộng                | 4,379,960,163,305 | 0 | 0 | 40,989,979,050 | 0 | -2,064,459,970 | 4,418,885,682,385 |

#### 24.2 Cổ phiếu phổ thông

|                                        | 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. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

|                                           | Đơn vị tính: đồng Việt Nam                         |                                                    |                                                    |                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------|
|                                           | Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang | Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn- Tây Bắc | Tổng cộng        |
| <b>Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2011</b> |                                                    |                                                    |                                                    |                  |
| Trong vốn pháp định đã góp                | 81,000,000,000                                     | 20,000,000,000                                     | 205,000,000,000                                    | 306,000,000,000  |
| Thặng dư vốn                              |                                                    |                                                    | 369,000,000                                        | 369,000,000      |
| Trong chênh lệch đánh giá lại tài sản     |                                                    | 20,906,411,969                                     | 649,616,785,311                                    | 670,523,197,280  |
| Trong thuế thu nhập hoãn lại phải trả     |                                                    | -4,031,950,880                                     | -127,708,754,385                                   | -131,740,705,265 |
| Trong quỹ đầu tư và phát triển            |                                                    |                                                    | 277,590,517                                        | 277,590,517      |

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

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

|                                            |                        |                       |                        |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Trong quỹ dự phòng tài chính               |                        |                       | 277,590,517            | 277,590,517            |
| Quỹ khen thưởng                            |                        | 1,034,494             |                        | 1,034,494              |
| Trong khoản giảm khác                      | -743,502,029           |                       | -26,486,291,889        | -27,229,793,918        |
| Trong lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế) | 38,773,222,134         | 39,542,153,213        | 2,388,514,558          | 80,703,889,905         |
| Cổ tức lũy kế nhận được                    |                        |                       |                        |                        |
|                                            | <b>119,029,720,105</b> | <b>76,417,648,796</b> | <b>703,734,434,629</b> | <b>899,181,803,530</b> |

|                                                          |                       |                    |                       |                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phần lãi/(lỗ) trong lợi nhuận sau khi hợp nhất trong năm | 27,564,373,563        | 406,307,029        | 15,387,170,186        | 43,357,850,778        |
|                                                          | <b>27,564,373,563</b> | <b>406,307,029</b> | <b>15,387,170,186</b> | <b>43,357,850,778</b> |

#### 26. DOANH THU

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

|                                             | Đơn vị: đồng Việt Nam  |                        |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                             | Năm nay                | Năm trước              |
| <b>Doanh thu gộp</b>                        | <b>633,820,138,748</b> | <b>913,935,195,349</b> |
| Trong đó:                                   |                        |                        |
| Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*) | 538,904,048,883        | 794,776,360,388        |
| Doanh thu bán nhà xưởng                     | 70,158,659,328         | 107,346,700,824        |
| Doanh thu khác                              | 24,757,430,537         | 11,812,134,137         |
| <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>633,544,437,644</b> | <b>913,935,195,349</b> |

|                                             |                 |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Trong đó:                                   |                 |                 |
| Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng (*) | 538,628,347,779 | 794,776,360,388 |
| Doanh thu bán nhà xưởng                     | 70,158,659,328  | 107,346,700,824 |
| Doanh thu khác                              | 24,757,430,537  | 11,812,134,137  |

##### 26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

|                                    | Đơn vị: đồng Việt Nam |                 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------|
|                                    | Năm nay               | Năm trước       |
| Lãi tiền gửi                       | 14,685,094,623        | 1,515,064,457   |
| Lãi từ các khoản cho vay           | 153,111,315,069       | 137,367,863,013 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | 5,049,499,970         | 5,086,898,121   |

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

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

|                                                                                               |                        |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện                                                          | 8,819,856,343          | 5,853,425,167                      |
| Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng                         | 1,052,417,946          | 2,207,853,862                      |
| Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính                                                | 52,322,742,000         | 598,021,364,500                    |
| - Cổ tức nhận bằng tiền                                                                       | 13,275,066,000         | 8,938,016,500                      |
| - Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư                                                  | 39,047,676,000         | 589,083,348,000                    |
| Doanh thu tài chính khác                                                                      | 1,438,653,160          | 18,004,097                         |
|                                                                                               | <b>236,479,579,111</b> | <b>750,070,473,217</b>             |
| <b>27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ ĐÃ CUNG CẤP</b>                                            |                        |                                    |
|                                                                                               | Năm nay                | Đơn vị: đồng Việt Nam<br>Năm trước |
| Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê                                                         | 214,640,743,496        | 366,421,884,207                    |
| Giá vốn nhà xưởng đã bán                                                                      | 45,984,771,388         | 24,495,850,497                     |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp                                                                   | 15,940,077,049         | 5,381,031,693                      |
|                                                                                               | <b>276,565,591,933</b> | <b>396,298,766,397</b>             |
| <b>28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>                                                                  |                        |                                    |
|                                                                                               | Năm nay                | Đơn vị: đồng Việt Nam<br>Năm trước |
| Chi phí lãi vay                                                                               | 286,799,669,822        | 219,267,056,567                    |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư                                                            | 14,204,910,800         | 9,151,592,200                      |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                                                             | 21,756,984,618         | 8,286,304,326                      |
| Chi phí khác                                                                                  |                        | 323,405,707                        |
|                                                                                               | <b>322,761,565,240</b> | <b>237,028,358,800</b>             |
| <b>29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC</b>                                                      |                        |                                    |
|                                                                                               | Năm nay                | Đơn vị: đồng Việt Nam<br>Năm trước |
| Thu nhập khác                                                                                 | 22,227,000,573         | 396,003,572,537                    |
| Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư                                                             | 1,079,036,867          |                                    |
| Chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần của bên bị mua và giá phí hợp nhất kinh doanh |                        | 394,973,854,044                    |
| Thu tiền đặt cọc thuê đất                                                                     | 2,198,856,002          |                                    |
| Thu nhập từ phạt nộp chậm tiền thuê đất                                                       | 3,214,115,666          |                                    |
| Thanh lý tài sản cố định                                                                      | 1,150,000,000          | 318,181,818                        |
| Phạt vi phạm hợp đồng                                                                         | 14,386,718,557         |                                    |

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

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

|                                                                  |                       |                        |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Thu nhập khác                                                    | 198,273,481           | 711,536,675            |
| <b>Chi phí khác</b>                                              | <b>2,156,782,670</b>  | <b>750,002,922</b>     |
| Giá trị còn lại của tài sản thanh lý và chi phí thanh lý tài sản | 402,487,924           |                        |
| Chi phí khác                                                     | 1,754,294,746         | 750,002,922            |
| <b>Giá trị thuần</b>                                             | <b>20,070,217,903</b> | <b>395,253,569,615</b> |

#### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 10%.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 25% kể từ khi đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty được miễn thuế TNDN trong hai năm từ 2007 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong ba năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2011 là 12,5%.

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

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

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 5%.

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

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

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

#### 30.1 Chi phí thuế TNDN

|                                    | Năm nay               | Đơn vị: đồng Việt Nam<br>Năm trước |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành        | 28,613,775,135        | 191,286,407,557                    |
| Thuế TNDN trích lập thừa năm trước | -3,449,369,844        | -5,693,104,402                     |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại         | -9,279,529,545        | -13,233,505,049                    |
|                                    | <b>15,884,875,746</b> | <b>172,359,798,106</b>             |

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

#### 30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

|                                                          | Năm nay                | Đơn vị tính: đồng Việt Nam<br>Năm trước |
|----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>                        | <b>100,232,705,574</b> | <b>1,282,326,115,110</b>                |
| <b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b> |                        |                                         |
| - Các khoản điều chỉnh tăng                              |                        |                                         |
| Chi phí không có chứng từ hợp lý, hợp lệ                 | 32,528,681,011         | 24,557,062,229                          |
| Các khoản phạt                                           | 1,260,844,210          |                                         |
| Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị                 | 534,404,338            | 285,000,000                             |
| Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản                  | 47,243,234,161         | 68,217,003,893                          |
| Lỗ từ công ty liên kết                                   | 32,281,966,426         | 1,968,401,970                           |
| Phân bổ lợi thế thương mại                               | 50,838,398,121         | 50,838,398,121                          |
| Khác                                                     | 904,565                |                                         |
| - Các khoản điều chỉnh giảm                              |                        |                                         |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện                     | -4,645,232,592         | -1,396,472,105                          |
| Hoàn nhập dự phòng                                       | -71,536,153,500        | -180,357,838,500                        |
| Lãi từ thanh lý khoản đầu tư                             | -1,079,036,867         |                                         |
| Lãi từ lợi thế thương mại                                |                        | -394,973,854,044                        |
| Lợi nhuận từ các khoản đầu tư dài hạn chuyển về          | -13,275,066,000        | -8,938,000,000                          |

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2011

|                                                           |                       |                        |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước | 174,385,649,447       | 842,525,816,674        |
| Lỗ năm trước chuyển sang                                  | -60,037,227,883       |                        |
| Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành                  | 114,348,421,564       | 842,525,816,674        |
| Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành                  | 28,613,775,135        | 191,286,407,557        |
| Thuế TNDN phải trả đầu năm                                | 273,937,906,155       | 265,946,918,174        |
| Thuế TNDN trích lập thừa năm trước                        | -3,449,369,844        | -5,693,104,402         |
| Thuế TNDN trích lập thiếu năm trước                       |                       |                        |
| Thuế TNDN đã trả trong năm                                | -215,821,771,324      | -177,602,315,174       |
|                                                           | <u>83,280,540,122</u> | <u>273,937,906,155</u> |

### 30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|                                                                                                                                                                                 | Bảng cân đối kế toán hợp nhất |                        | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|----------------|
|                                                                                                                                                                                 | Số cuối năm                   | Số đầu năm             | Năm nay                                       | Năm trước      |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                                                                                                           |                               |                        |                                               |                |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>                                                                                                                                          |                               |                        |                                               |                |
| Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc | 311,156,365,110               | 320,019,536,432        | -8,863,171,322                                | -4,073,624,148 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Hải       | 40,319,508,797                | 40,735,867,020         | -416,358,223                                  | -9,159,880,901 |
|                                                                                                                                                                                 | <u>351,475,873,907</u>        | <u>360,755,403,452</u> |                                               |                |

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

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

Thu nhập thuế  
thu nhập hoãn  
lại tính vào kết  
quả kinh doanh  
hợp nhất

**-9,279,529,545    -13,233,505,049**

### 31. 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 Địa ốc Nam Việt                                        | Công ty liên kết  |
| 2   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn | Công ty liên kết  |
| 3   | Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn                           | Công ty liên kết  |
| 4   | Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định                         | Chung nhà đầu tư  |
| 5   | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ                      | Chung nhà đầu tư  |
| 6   | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng                                 | Chung nhà đầu tư  |
| 7   | Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn                                        | Cổ đồng           |
| 8   | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn                                         | Cổ đồng           |
| 9   | Đặng Thành Tâm                                                         | Chủ tịch HĐQT     |
| 10  | Nguyễn Thị Thu Hương                                                   | Phó Tổng Giám đốc |
| 11  | Đào Hùng Tiến                                                          | Phó Tổng Giám đốc |

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

| Bên liên quan                                     | Nội dung nghiệp vụ   | Số tiền VNĐ     |
|---------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng            | Lãi cho vay dài hạn  | 69,646,027,398  |
|                                                   | Thu hồi gốc cho vay  | 737,000,000,000 |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ | Lãi cho vay dài hạn  | 50,470,767,123  |
|                                                   | Thu hồi gốc cho vay  | 567,000,000,000 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt                   | Góp vốn              | 10,000,000,000  |
| Công ty cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn      | Cho vay              | 130,000,000,000 |
|                                                   | Lãi cho vay          | 10,643,239,889  |
|                                                   | Thu tiền cho vay     | 130,000,000,000 |
|                                                   | Thu tiền lãi cho vay | 7,450,000,000   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn                    | Cho vay              | 91,000,000,000  |
| Đặng Thành Tâm                                    | Tạm ứng              | 40,486,997,036  |
|                                                   | Hoàn ứng             | 40,486,997,036  |
|                                                   | Cho vay              | 110,000,000,000 |
| Nguyễn Thị Thu Hương                              | Tạm ứng              | 5,890,784,000   |
| Đào Hùng Tiến                                     | Tạm ứng              | 6,267,618,000   |

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

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

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

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Số tiền VNĐ |
|---------------|--------------------|-------------|
|---------------|--------------------|-------------|

### Phải thu thương mại ngắn hạn

|                                |                                              |                        |
|--------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn | Bán đất khu đô thị                           | 104,130,000,000        |
|                                | Thu hộ tiền Ngân hàng Cổ phần                |                        |
|                                | Thương mại                                   | 1,666,681,548          |
|                                | Phương Tây thuê văn phòng 34 Phan Đình Phùng |                        |
|                                |                                              | <b>105,796,681,548</b> |

### Phải thu khác ngắn hạn

|                                                |                            |                        |
|------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định | Chuyển nhượng khoản đầu tư | 254,417,659,750        |
| Công ty cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn   | Lãi vay phải thu           | 3,193,239,889          |
| Đối tượng khác                                 | Khác                       | 850,000,000            |
|                                                |                            | <b>258,460,899,639</b> |

### Tạm ứng

|                         |         |                       |
|-------------------------|---------|-----------------------|
| Ông Đào Hùng Tiến       | Tạm ứng | 6,267,618,000         |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương | Tạm ứng | 4,496,000,000         |
|                         |         | <b>10,763,618,000</b> |

### Phải thu dài hạn khác

| Bên liên quan                                     | Nội dung nghiệp vụ | Số tiền VNĐ            |
|---------------------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng          | Lãi cho vay        | 113,745,452,055        |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ | Lãi cho vay        | 101,640,575,342        |
|                                                   |                    | <b>215,386,027,397</b> |

### Vay ngắn hạn

| Hợp đồng                                                               | Số cuối kỳ                       | Lãi suất       | Ngày đáo hạn | Đơn vị tính: đồng Việt Nam | Hình thức thế chấp/đảm bảo |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn | Phụ lục hợp đồng 03/05-2011/HĐVV | 82,330,830,000 | 0.12%/năm    | 30 tháng 06 năm 2012       | Tín chấp                   |
|                                                                        | Phụ lục hợp đồng 04/06-2011/HĐVV | 30,000,000,000 | 0.12%/năm    | 30 tháng 06 năm 2012       | Tín chấp                   |

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

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

|                                      |                        |       |                         |          |
|--------------------------------------|------------------------|-------|-------------------------|----------|
| Công ty Cổ<br>phần Đầu tư<br>Sài Gòn | 91,000,000,000         | 0.00% | 20 tháng 06<br>năm 2012 | Tín chấp |
| Ông Đặng<br>Thành Tâm                | 110,000,000,000        | 0.00% | 31 tháng 01<br>năm 2012 | Tín chấp |
|                                      | <b>313,330,830,000</b> |       |                         |          |

#### Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

|                           | Số cuối kỳ           | Số đầu kỳ            |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Lương và thưởng           | 2,573,057,600        | 1,439,214,000        |
| Thù lao Hội đồng quản trị | 3,084,637,500        | 1,168,700,000        |
|                           | <b>5,657,695,100</b> | <b>2,607,914,000</b> |

Đơn vị: đồng Việt Nam

### 32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

|                                                                                                                         | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                         | Năm nay                    | Năm trước                |
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông                                                        | 40,989,979,050             | 1,095,370,064,339        |
| <b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>                                                 | <b>40,989,979,050</b>      | <b>1,095,370,064,339</b> |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu             | 289,760,188                | 289,760,188              |
| Ảnh hưởng suy giảm                                                                                                      |                            |                          |
| <b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b> | <b>289,760,188</b>         | <b>289,760,188</b>       |
| (Lỗ)/ lãi cơ bản trên cổ phiếu                                                                                          | 141                        | 3,780                    |
| (Lỗ)/ lãi suy giảm trên cổ phiếu                                                                                        | 141                        | 3,780                    |

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

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

#### 33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

| Tên công ty nhận đầu tư                                            | Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VNĐ | Cam kết góp vốn của Công ty |      | Vốn thực góp Số tiền VNĐ | Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền VNĐ |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|------|--------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                    |                                             | Số tiền VNĐ                 | %    |                          |                                           |
| 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                            |
| 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                            |
| 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                           |
| 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                            |
| 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                                |
| 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                            |
| 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                         |
| 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                         |
| 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                             |
|                                                                    |                                             | <b>4,078,420,000,000</b>    |      | <b>574,432,200,000</b>   | <b>3,503,987,800,000</b>                  |

##### 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.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu Công nghiệp Quang Châu, khu Công nghiệp Trảng Duệ, khu Công nghiệp Tân Phú Trung và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là khoảng 227 tỷ đồng Việt Nam.

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

#### Cam kết cho thuê hoạt động

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

|               | Số cuối năm           | Đơn vị: đồng Việt Nam<br>Số đầu năm |
|---------------|-----------------------|-------------------------------------|
| Đến 1 năm     | 9,718,113,530         | 1,105,588,904                       |
| Trên 1- 5 năm | 6,082,781,976         | 782,308,104                         |
| Trên 5 năm    | 23,031,081,644        |                                     |
|               | <u>38,831,977,150</u> | <u>1,887,897,008</u>                |

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

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

Tập đoàn có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

##### Rủi ro thị trường

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

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

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

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

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

#### *Rủi ro lãi suất*

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

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

#### *Độ nhạy đối với lãi suất*

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

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|                                                         | Tăng/ giảm điểm<br>cơ bản | Ảnh hưởng đến lợi<br>nhuận trước thuế |
|---------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm<br>2011 |                           |                                       |
| VNĐ                                                     | +190                      | 5,771,250,690                         |
| VNĐ                                                     | -190                      | -5,771,250,690                        |

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

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

#### Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm **2010**

|     |      |                |
|-----|------|----------------|
| VNĐ | +150 | 2,732,776,130  |
| VNĐ | -150 | -2,732,776,130 |

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

#### *Rủi ro ngoại tệ*

Tập đoàn có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Tập đoàn như được trình bày trong Thuyết minh số 2.4. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ

#### *Độ nhạy đối với ngoại tệ*

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|                                                             | <i>Thay đổi tỷ giá<br/>USD (%)</i> | <i>Ảnh hưởng đến lợi<br/>nhuận trước thuế</i> |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b> |                                    |                                               |
|                                                             | +5%                                | 5,694,028,825                                 |
|                                                             | -5%                                | -5,694,028,825                                |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010</b> |                                    |                                               |
|                                                             | +3%                                | 2,656,448,935                                 |
|                                                             | -3%                                | -2,656,448,935                                |

#### *Rủi ro về giá cổ phiếu*

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

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

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

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

#### *Rủi ro về giá hàng hóa*

Tập đoàn có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định. Tập đoàn 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. Tập đoàn 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. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

#### *Phải thu khách hàng*

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

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

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Tập đoàn chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Tập đoàn theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Tập đoàn đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### *Các công cụ tài chính khác*

Ban Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có khả năng thanh toán ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|                         | Tổng cộng       | Không quá hạn<br>và không bị suy<br>giảm | Quá hạn nhưng không bị suy giảm |                  |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|------------------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
|                         |                 | < 90 ngày                                | 91- 180 ngày                    | 181- 210<br>ngày | > 210 ngày      |                 |
| 31 tháng 12<br>năm 2011 | 965,036,724,382 | 112,443,003,662                          | 25,102,000,000                  | 204,874,016,179  | 212,478,998,063 | 410,138,706,478 |

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

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

|                         |                   |                   |                |                |                |                |
|-------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 31 tháng 12<br>năm 2010 | 1,221,171,814,785 | 1,098,738,645,934 | 14,705,736,555 | 37,715,000,000 | 16,149,471,947 | 53,862,960,349 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

#### **Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

|                                                 | <i>Bất kỳ thời<br/>điểm nào</i> | <i>Dưới 1 năm</i>        | <i>Từ 1-5 năm</i>        | <i>Tổng cộng</i>         |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2011</b>            |                                 |                          |                          |                          |
| Các khoản vay và nợ                             |                                 | 1,675,559,053,769        | 3,131,278,194,937        | 4,806,837,248,706        |
| Phải trả khách hàng                             |                                 | 609,254,539,809          | 300,000,000,000          | 909,254,539,809          |
| Chi phí phải trả và chi<br>phí trích trước khác |                                 | 508,220,670,241          | 335,375,676,813          | 843,596,347,054          |
|                                                 | <b>0</b>                        | <b>2,793,034,263,819</b> | <b>3,766,653,871,750</b> | <b>6,559,688,135,569</b> |
| <b>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2010</b>            |                                 |                          |                          |                          |
| Các khoản vay và nợ                             |                                 | 1,003,545,013,630        | 3,361,500,976,788        | 4,365,045,990,418        |
| Phải trả khách hàng                             |                                 | 635,664,691,926          | 408,530,186,301          | 1,044,194,878,227        |
| Chi phí phải trả khác                           |                                 | 151,617,398,601          | 569,830,596,257          | 721,447,994,857          |
|                                                 | <b>0</b>                        | <b>1,790,827,104,157</b> | <b>4,339,861,759,346</b> | <b>6,130,688,863,502</b> |

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

#### **Tài sản đảm bảo**

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

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

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

Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|                                          | Giá trị ghi sổ           |                        |                          |                        |
|------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                          | Số cuối năm              |                        | Số đầu năm               |                        |
|                                          | Nguyên giá               | Dự phòng               | Nguyên giá               | Dự phòng               |
| <b>Tài sản tài chính</b>                 |                          |                        |                          |                        |
| Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh   |                          |                        |                          |                        |
| - Cổ phiếu niêm yết                      | 7,490,461,369            | -6,071,459,369         | 7,490,461,369            | -3,866,548,569         |
| Tiền gửi ngắn hạn                        | 91,000,000,000           |                        |                          |                        |
| Phải thu khách hàng                      | 774,768,569,548          | -1,299,635,454         | 291,036,995,652          | -806,372,099           |
| Phải thu khác                            | 1,458,490,480,686        |                        | 113,007,134,764          |                        |
| Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác | 1,663,472,196,950        | -20,000,000,000        | 3,075,635,700,000        | -8,000,000,000         |
| Tiền và các khoản tương đương tiền       | 33,635,249,933           |                        | 444,017,037,338          |                        |
| <b>Tổng cộng</b>                         | <b>4,028,856,958,486</b> | <b>-27,371,094,823</b> | <b>3,931,187,329,123</b> | <b>-12,672,920,668</b> |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>             |                          |                        |                          |                        |
| Vay và nợ                                | 4,818,367,323,931        |                        | 4,804,877,290,490        |                        |
| Phải trả người bán                       | 79,505,755,923           |                        | 49,757,509,421           |                        |
| Phải trả khác                            | 717,684,652,390          |                        | 1,060,823,049,842        |                        |
|                                          | <b>5,615,557,732,244</b> | <b>0</b>               | <b>5,915,457,849,753</b> | <b>0</b>               |

#### 35. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ đã được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ này.

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

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

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

### 37. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2011

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế quý 4 năm 2011 đạt 62,75 tỷ đồng, giảm 326,331 tỷ đồng so với quý 4 năm 2010 (quý 4 năm 2010 lãi 389,09 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 02 năm 2012