

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2012

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 55

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.453.748.197.867	8.065.551.266.970
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	69.559.823.361	33.635.249.933
111	1. Tiền		64.059.823.361	24.675.249.933
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.500.000.000	8.960.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	1.333.855.300	92.419.002.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		7.490.461.369	98.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(6.156.606.069)	(6.071.459.369)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.260.909.451.009	2.010.191.433.230
131	1. Phải thu khách hàng	6	720.106.508.677	327.789.809.720
132	2. Trả trước cho người bán	7	1.204.452.754.807	1.213.352.666.172
135	3. Các khoản phải thu khác	8	353.298.565.616	472.478.968.260
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(16.948.378.092)	(3.430.010.922)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.053.872.031.362	5.840.687.062.438
141	1. Hàng tồn kho		7.053.872.031.362	5.840.687.062.438
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		68.073.036.834	88.618.519.369
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		228.862.585	82.438.973
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.272.127.897	20.814.706.125
154	3. Thuế và các khoản phải thu khác từ Nhà nước	10	10.556.671.458	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	55.015.374.894	67.721.374.271

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.160.907.218.892	3.881.792.159.706
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		44.795.000	1.199.835.461.506
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	12	-	647.108.647.650
218	2. Phải thu dài hạn khác	13	44.795.000	552.726.813.856
220	II. Tài sản cố định		399.168.337.891	387.430.326.409
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	146.678.780.610	150.273.123.346
222	Nguyên giá		208.158.774.973	192.182.267.030
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(61.479.994.363)	(41.909.143.684)
227	2. Tài sản cố định vô hình		28.044.133	19.248.958
228	Nguyên giá		126.075.160	105.175.160
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(98.031.027)	(85.926.202)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	252.461.513.148	237.137.954.105
240	III. Bất động sản đầu tư	16	56.597.837.798	19.281.946.368
241	1. Nguyên giá		63.275.975.089	22.458.459.700
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.678.137.292)	(3.176.513.332)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	18	1.663.716.663.930	2.200.323.688.818
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	671.281.615.298	589.737.668.818
258	2. Đầu tư dài hạn khác	18.2	1.034.484.500.000	1.630.586.020.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(42.049.451.368)	(20.000.000.000)
260	V. Tài sản dài hạn khác		40.732.066.629	74.173.600.862
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	19	40.712.335.365	50.278.869.600
268	2. Tài sản dài hạn khác		19.731.264	23.894.731.262
269	VI. Lợi thế thương mại		647.517.644	747.135.743
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.614.655.416.759	11.947.343.426.676

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

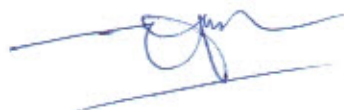
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		6.784.182.143.758	6.635.832.559.299
310	I. Nợ ngắn hạn		2.532.717.348.401	2.924.439.973.062
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	20	320.642.671.560	1.238.887.681.967
312	2. Phải trả người bán	21	61.526.489.472	81.319.395.290
313	3. Người mua trả tiền trước	22	350.080.562.741	538.868.923.404
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	70.937.146.284	259.218.203.676
315	5. Phải trả người lao động		513.582.567	218.154.333
316	6. Chi phí phải trả	24	1.137.291.239.369	788.287.787.222
317	7. Phải trả các bên liên quan		210.000.000.000	-
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	25	374.591.377.099	10.454.147.862
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.134.279.309	7.185.679.308
330	II. Nợ dài hạn		4.251.464.795.357	3.711.392.586.237
331	1. Phải trả dài hạn khác	26	127.083.174.770	3.703.790.041
334	2. Vay và nợ dài hạn	27	3.697.521.689.464	3.354.869.566.337
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	418.687.295.476	351.475.873.907
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		8.172.635.647	1.343.355.952
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.974.133.768.893	4.413.625.720.291
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	3.974.133.768.893	4.413.625.720.291
411	1. Vốn điều lệ đã góp	28.1	2.957.111.670.000	2.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	611.603.430.000	611.603.430.000
414	3. Cổ phiếu quỹ	28.1	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
415	4. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	2.223.693.823	2.223.693.823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	767.661.625.070	1.207.153.576.468
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	29	856.339.504.107	897.885.147.086
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.614.655.416.758	11.947.343.426.676

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	117.222	32.487
- Yên Nhật Bản (JPY)	874.644	176.563



Phạm Phúc Hiệu
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 2 năm 2013

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2012	Quý IV năm 2011	Năm 2012	Năm 2011
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	93.020.563.105	228.807.706.257	281.433.009.280	633.904.038.872
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		62.712.320	0	62.712.320	275.701.104
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		92.957.850.785	228.807.706.257	281.370.296.960	633.628.337.768
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	78.939.247.558	71.315.121.425	173.539.678.364	276.552.876.580
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		14.018.603.227	157.492.584.832	107.830.618.596	357.075.461.188
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	12.871.202.606	37.744.904.800	44.475.294.521	236.918.644.378
22	7. Chi phí tài chính	32	102.252.006.924	97.576.496.843	345.413.104.260	324.547.590.521
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		79.186.649.772	82.789.197.458	319.878.313.608	289.225.666.703
24	8. Chi phí bán hàng		4.112.071.806	4.401.037.950	11.507.481.026	19.624.685.438
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		111.680.832.724	44.204.837.058	207.178.405.822	139.659.602.472
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		-191.155.105.622	49.055.117.781	-411.793.077.992	110.162.227.135
31	11. Thu nhập khác	33	1.663.977.459	16.077.012.396	4.791.202.269	21.147.963.706
32	12. Chi phí khác	33	1.835.995.517	670.577.528	2.879.093.449	2.156.782.670
40	13. Lợi nhuận khác		-172.018.058	15.406.434.868	1.912.108.820	18.991.181.036
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	18.1	-33.989.404.463	-14.363.241.155	-80.617.273.497	-33.346.259.356
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		-225.316.528.143	50.098.311.494	-490.498.242.669	95.807.148.815
51	16. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	35.1	783.404.582	-7.403.525.338	-1.498.208.465	27.295.467.072
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại		1.239.998.059	5.251.954.883	1.239.998.059	9.279.529.545
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		-224.859.934.666	62.753.791.715	-487.760.036.145	77.791.211.288
61	18.1. (Lỗ)/lợi ích của các cổ đông thiểu số	29	-18.595.530.036	6.375.744.867	-48.268.084.748	42.061.194.332
62	18.2. (Lỗ)/lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		-206.264.404.630	56.378.046.848	-439.491.951.397	35.730.016.956
80	19. Lãi trên cổ phiếu					
	- Lãi cơ bản		-712	194	-1.517	123
	- Lãi suy giảm		-712	194	-1.517	123

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Ngày 06 tháng 2 năm 2013



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng (lỗ)/lợi nhuận trước thuế		(490.498.242.669)	95.807.148.815
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		23.049.674.123	20.738.728.368
	Phân bổ lợi thế thương mại		50.838.398.120	50.838.398.121
03	Các khoản dự phòng		35.652.965.238	16.828.549.624
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	30.2	-	(8.179.884.743)
05	(Lỗ)/lãi từ hoạt động đầu tư		46.926.803.826	(252.068.259.469)
06	Chi phí lãi vay	32	319.878.313.608	289.225.666.703
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(14.152.087.753)	213.190.347.419
09	(Giảm)/tăng các khoản phải thu		548.460.715.518	(192.184.080.485)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.213.184.968.924)	(2.298.733.191.578)
11	Tăng các khoản phải trả		392.053.765.985	28.742.134.678
12	Giảm chi phí trả trước		9.627.178.367	13.289.610.101
13	Tiền lãi vay đã trả		(90.615.019.631)	(318.385.784.796)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	35.2	(25.446.199.191)	(215.821.771.324)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		34.680.124.213	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(51.399.999)	(22.502.365.295)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(358.627.891.415)	(2.792.405.101.280)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(63.787.801.412)	(63.433.912.092)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(2.851.128.404)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		91.000.000.000	1.714.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.000.000.000)	(558.801.320.000)
	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		241.944.565	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		565.501.320.000	635.747.024.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		471.317.624.358	28.180.350.986
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.061.273.087.511	1.752.841.014.490

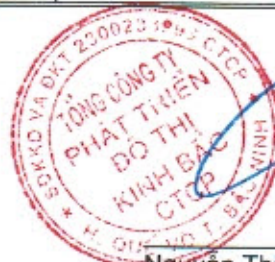
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		132.712.596.004	1.563.773.790.738
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(799.433.218.672)	(934.885.154.525)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(666.720.622.668)	628.888.636.213
50	Tăng/(giảm) tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		35.924.573.428	(410.675.450.577)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		33.635.249.933	444.017.037.338
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	293.663.172
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	69.559.823.361	33.635.249.933



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 02 năm 2013

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 210300012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ 13 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 25 tháng 10 năm 2011.

Công ty có các công ty con sau:

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012
Ông Chung Trí Phong	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012
Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Chung Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012
Ông Bùi Ngọc Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012
Bà Lê Thị Thu Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2012
Ông Đặng Thành Tâm	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 11 năm 2012
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 6 năm 2011
Ông Đào Hùng Tiến	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 2 năm 2012
Ông Phạm Ngọc Nam	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2012
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 12 năm 2012
	kiểm Kế toán trưởng	
Ông Trần Ngọc Diệp	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 11 tháng 12 năm 2012

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là: 203 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 171)

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Công ty có các công ty con, trong đó 6 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, vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty này điều chỉnh vốn điều lệ lên 220 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 59,5% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203002451 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 20 tháng 7 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 2 ngày 24 tháng 6 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Công ty nắm giữ 90% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303097752 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 4 tháng 11 năm 2003 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 6 ngày 6 tháng 4 năm 2011 với mức vốn điều lệ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại Ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm giữ 60,52% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

➤ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Sài Gòn - Long An

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ Sài Gòn - Long An là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5003000256 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 19 tháng 9 năm 2007 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư, xây dựng khu công nghiệp, dân cư đô thị, vui chơi giải trí, cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin; xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện. Tư vấn đầu tư, khoa học kỹ thuật; dịch vụ chuyển giao công nghệ; Dịch vụ giao nhận hàng hóa, đại lý mua bán - ký gửi hàng hóa, dịch vụ thương mại. Sản xuất ván MDF và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại Ấp 4, xã Tân Đông, huyện Thạch Hóa, tỉnh Long An. Công ty nắm giữ 51% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát là công ty TNHH một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 022021000104 do Ban quản lý Khu kinh tế thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 22 tháng 3 năm 2012 và Chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 4 tháng 5 năm 2012 với mức vốn điều lệ là 1.500 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng các nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng khác; tư vấn xây dựng; Sản xuất vật liệu xây dựng; mua bán, phân phối thiết bị điện. Dịch vụ thương mại; đầu tư tài chính và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng. Công ty nắm giữ 100% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

» 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 2012.

Trong năm 2012, 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 2012, 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 10.050.000.000 đồng Việt Nam. Tổng tài sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 222.760.551.358 đồng Việt Nam và 719.394.580 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 ("Tập đoàn") do ảnh hưởng của việc hợp nhất này là không trọng yếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 (sau đây gọi chung là "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);
- 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 được áp dụng của Công ty và các công ty con là Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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 2012.

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau

Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Tập đoàn bắt đầu thực hiện Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý cá khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ/USD theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản. Trong năm 2012, Tập đoàn sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm có các ảnh hưởng không đáng kể đến các báo cáo tài chính vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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.

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, v.v.) có thể xảy ra đối với 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

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

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 như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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.

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 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian ba (3) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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.

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

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

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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn đã áp dụng CMKTVN số 10 và Thông tư 179 để hạch toán các khoản chênh lệch tỷ giá từ năm 2012.

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

Cách xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN số 10 nói trên khác biệt so với quy định trong Thông tư số 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 đã được Tập đoàn áp dụng trong năm 2011. Các khác biệt giữa CMKTVN số 10/Thông tư 179 và Thông tư 201 và ảnh hưởng của việc thay đổi đối với các báo cáo tài chính năm 2012 được trình bày trong Thuyết minh 3.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.17 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.18 *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.

3.19 *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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.20 *Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê*

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

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

3.21 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

3.22 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.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Tập đoàn có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.759.280.211	999.686.798
Tiền gửi ngân hàng	62.300.543.150	23.675.563.135
Các khoản tương đương tiền	5.500.000.000	8.960.000.000
TỔNG CỘNG	69.559.823.361	33.635.249.933

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị		Giá trị	
	Số lượng (đồng Việt Nam)		Số lượng (đồng Việt Nam)	
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết	283.799	7.490.461.369	218.308	7.490.461.369
Tiền gửi có kỳ hạn		-		91.000.000.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn		7.490.461.369		98.490.461.369
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(6.156.606.069)		(6.071.459.369)
TỔNG CỘNG		1.333.855.300		92.419.002.000

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	611.715.757.741	326.123.128.172
Phải thu các bên liên quan	108.390.750.936	1.666.681.548
TỔNG CỘNG	720.106.508.677	327.789.809.720
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(16.948.378.092)	(3.430.010.922)
TỔNG CỘNG	703.158.130.585	324.359.798.798

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	874.416.997.586	760.423.675.978
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	144.840.188.667	146.323.869.380
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	81.016.470.776	139.271.557.124
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Cù Chi	34.278.279.475	47.019.231.961
Foster and Partners Limited	18.514.334.879	29.159.200.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn – Kinh Bắc	29.159.200.000	-
Trả trước cho người bán khác	22.227.283.424	28.671.131.729
TỔNG CỘNG	1.204.452.754.807	1.150.868.666.172

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGÂN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay không lãi	250.820.000.000	395.532.000.000
Phải thu khoản đầu tư từ công ty Cổ phần Truyền Thông VTC – Saigontel	30.700.200.000	-
Phải thu từ các bên liên quan	26.292.687.097	4.043.239.889
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu lãi thanh toán chậm của công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	16.885.399.526	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu khác	6.931.606.993	51.235.056.371
TỔNG CỘNG	353.298.565.616	472.478.968.260

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Khu công nghiệp và khu đô thị Trảng Cát	3.079.376.215.487	1.992.482.145.052
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	2.622.508.987.635	2.547.049.628.393
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	308.528.766.680	366.864.712.966
Dự án Khu công nghiệp Quang Châu	431.445.237.228	345.693.615.615
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	234.304.428.626	235.598.509.968
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	154.747.755.326	125.527.544.215
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	115.840.796.989	100.476.768.811
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	71.236.055.318	92.933.413.435
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.049.833.976	21.343.819.431
Khác	12.833.954.098	12.716.904.552
TỔNG CỘNG	7.053.872.031.362	5.840.687.062.438

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	10.556.671.458	-
TỔNG CỘNG	10.556.671.458	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	20.974.246.490	33.580.257.929
<i>Tạm ứng cho nhân viên</i>	15.544.320.877	21.421.855.929
<i>Tạm ứng cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	5.519.188.613	12.158.402.000
Đặt cọc (*)	34.041.128.404	34.141.116.342
TỔNG CỘNG	55.015.374.894	67.721.374.271

(*) Khoản đặt cọc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm các khoản đặt cọc của Công ty để mua bán cổ phần của các công ty khác.

12. PHẢI THU DÀI HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu thương mại dài hạn	-	542.978.647.650
Phải thu dài hạn các bên liên quan	-	104.130.000.000
TỔNG CỘNG	-	647.108.647.650

13. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi cho vay	-	71.704.109.589
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	11.219.017.120
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan	-	469.803.687.147
<i>Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần</i>	-	254.417.659.750
<i>Lãi cho vay</i>	-	215.386.027.397
Khác	44.795.000	-
TỔNG CỘNG	44.795.000	552.726.813.856

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	129.770.428.875	30.586.292.301	24.977.081.940	5.925.783.395	922.680.519	192.182.267.030
- Mua mới trong năm	521.428.322	99.077.158	-	131.143.636	-	751.649.116
- Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	14.466.435.191	-	-	-	-	14.466.435.191
- Tăng từ mua bán sát nhập doanh nghiệp	-	-	771.750.000	-	-	771.750.000
- Phân loại lại	356.515.000	(356.515.000)	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(13.326.364)	-	(13.326.364)
Số dư cuối năm	145.114.807.388	30.328.854.459	25.748.831.940	6.043.600.667	922.680.519	208.158.774.973
Tài sản cố định đã hết khấu hao	30.584.545	29.500.000	1.007.342.544	243.576.157	68.727.272	1.379.730.518
Giá trị hao mòn:						
Số dư đầu năm	22.499.617.227	4.175.253.352	10.931.318.626	3.751.865.497	551.088.985	41.909.143.684
- Tăng trong năm	12.928.672.759	3.153.570.281	2.836.423.540	510.570.421	106.708.336	19.535.945.337
- Tăng do mua bán sáp nhập	(128.385.978)	128.385.978	34.905.341	-	-	34.905.341
Số dư cuối năm	35.299.904.008	7.457.209.611	13.802.647.507	4.262.435.919	657.797.317	61.479.994.363
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	107.270.811.648	26.411.038.949	14.045.763.314	2.173.917.898	371.591.534	150.273.123.346
Số dư cuối năm	109.814.903.380	22.871.644.848	11.946.184.433	1.781.164.748	264.883.202	146.678.780.611

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội	119.161.983.744	117.731.146.946
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	106.555.116.818	106.159.553.182
Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng	10.127.928.638	8.202.423.718
Khu công nghiệp Quế Võ Hiện hữu	3.645.977.273	1.928.326.364
Nhà máy nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.895
Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu	9.067.026.418	-
Khác	786.976.364	-
TỔNG CỘNG	252.461.513.148	237.137.954.105

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	
Nguyên giá:		
Số đầu năm		22.458.459.700
- Tăng trong năm		40.817.515.389
- Giảm trong năm		-
Số cuối năm		63.275.975.089
Giá trị hao mòn:		
Số đầu năm		3.176.513.332
- Tăng trong năm		3.501.623.960
- Giảm trong năm		-
Số cuối năm		6.678.137.292
Giá trị còn lại:		
Số đầu năm		19.281.946.368
Số cuối năm		56.597.837.797

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 319.878.313.608 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 nhân rồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	671.281.615.298	589.737.668.818
Đầu tư dài hạn khác	18.2	1.034.484.500.000	1.630.586.020.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	18.2	(42.049.451.368)	(20.000.000.000)
TỔNG CỘNG		1.663.716.663.930	2.200.323.688.818

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Số cổ phần		Số cuối năm	Số đầu năm
			Số cuối năm	Số đầu năm		
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào	(i)	32,54%	19.000.000	19.000.000	402.644.624.537	190.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(ii)	21,48%	15.896.923	15.896.923	156.179.805.528	286.990.518.853
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	8.233.083	82.471.851.651	82.415.769.826
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(iv)	20%	2.000.000	2.000.000	18.800.111.775	19.114.112.881
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(v)	20%	1.000.000	1.000.000	9.695.651.654	9.732.379.375
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(vi)	40%	200.000	200.000	1.489.570.155	1.484.887.883
TỔNG CỘNG					671.281.615.300	589.737.668.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

(i) Công ty cổ phần thủy điện SGI - Lào

Công ty nắm giữ trực tiếp 19% tỷ lệ biểu quyết và nắm giữ gián tiếp thông qua công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang 21% và qua Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn Bắc Giang 2,9% tỷ lệ quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào. Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 6 năm 2010, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 10 năm 2012. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy 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 số 20 Mạc Đĩnh Chi, Phường Trúc Bạch, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 12 ngày 3 tháng 7 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 672.749.980.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy 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.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 28 tháng 4 năm 2012, các cổ đông của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đã thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2012, Công ty chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất ngày 2 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy 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 lô 6-1, Tòa nhà Ree, số 364 đường Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

(iv) Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt

Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103008130 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 10 năm 2007, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 8 số 0305281820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 4 năm 2012. 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 26 Mai Thị Lựu, phường ĐaKao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6103000089 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp ngày 18 tháng 12 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 số 2000464968 ngày 9 tháng 6 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 70.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy 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, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	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 Viễn thông Sài Gòn	Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-Lào	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:							
Số dư đầu năm	10.000.000.000	2.000.000.000	82.330.830.000	20.000.000.000	423.492.661.074	190.000.000.000	727.823.491.074
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	212.900.000.000	212.900.000.000
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	10.000.000.000	2.000.000.000	82.330.830.000	20.000.000.000	423.492.661.074	402.900.000.000	940.723.491.074
Phản lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:							
Số dư đầu năm	(267.620.625)	(515.112.118)	84.939.826	(885.887.119)	(27.013.195.856)	-	(28.596.875.892)
- Phản lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	(36.727.721)	4.682.272	56.081.825	(314.001.107)	(80.071.933.304)	(255.375.463)	(80.617.273.497)
- Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-
- Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	(304.348.346)	(510.429.846)	141.021.651	(1.199.888.226)	(107.085.129.160)	(255.375.463)	(109.214.149.389)
Phân bổ lợi thế thương mại							
Số dư đầu năm	-	-	-	-	109.488.946.364	-	109.488.946.364
- Tăng trong năm	-	-	-	-	50.738.780.022	-	50.738.780.022
Số dư cuối năm	-	-	-	-	160.227.726.386	-	160.227.726.386
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	9.732.379.375	1.484.887.882	82.415.769.826	19.114.112.881	286.990.518.854	190.000.000.000	589.737.668.818
Số dư cuối năm	9.695.651.654	1.489.570.154	82.471.851.651	18.800.111.774	156.179.805.528	402.644.624.537	671.281.615.299

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

18.2 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
	Số cổ phần	Giá trị (VNĐ)	Số cổ phần	Giá trị (VNĐ)
Các khoản đầu tư		1.034.484.500.000		1.630.586.020.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định (1)	48.300.000	483.000.000.000	48.300.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn (2)	6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	339.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	-	-	26.550.132	265.501.320.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 (3)	5.130.000	51.300.000.000	5.130.000	51.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (4)	3.900.000	39.000.000.000	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	-	-	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế (5)	2.373.200	23.732.000.000	2.373.200	23.732.000.000
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh (6)	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước (7)	190.000	19.000.000.000	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt (8)	150	15.000.000.000	150	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (9)	950.000	11.352.500.000	950.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ (10)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (11)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (12)	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ (13)	250.000	2.500.000.000	250.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận (14)	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh (15)	100.000	100.000.000	-	-
Ủy thác đầu tư vào Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam – CTCP	-	-	30.000.000	300.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(42.049.451.368)		(20.000.000.000)
Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn		992.435.048.632		1.610.586.020.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

18.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (1) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 4,83% tổng vốn điều lệ đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tầng Bạt Hồ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- (2) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 21 tháng 4 năm 2011, các cổ đông của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn đã thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4000775212 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 15 tháng 11 năm 2010, tổng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 là 270 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 51,3 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 11 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300512389 thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 2 năm 2012, tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế lên 350 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 8,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6,78 % vốn điều lệ. Công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.
- (6) Đây là khoản đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng và giữa các cổ đông góp vốn khoản đầu tư này là bất vụ lợi do đó Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ cho phần giá trị vốn đã góp.
- (7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006 điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180.000.000.000 đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (8) 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 2012, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (9) 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 2012, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này.
- (10) 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 2012, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (12) 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 2012, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ.
- (13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ.
- (14) 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 2012, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ.
- (15) Theo giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 3900918535 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14 tháng 09 năm 2010. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Tây Ninh là 200 tỷ đồng Việt Nam. Tính đến 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 100 triệu đồng Việt Nam, tương đương 0,05% vốn điều lệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	33.928.102.937	48.925.108.102
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.784.232.428	1.353.761.498
TỔNG CỘNG	40.712.335.365	50.278.869.600

20. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	28.994.298.754	666.100.000.000
Vay ngắn hạn khác	12.169.865.872	7.325.448.936
Vay ngắn hạn các bên liên quan	117.664.148.452	313.330.830.000
Vay dài hạn đến hạn trả	161.814.358.482	142.785.852.421
TỔNG CỘNG	320.642.671.560	1.238.887.681.967

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả thương mại	61.509.329.472	81.292.665.290
Phải trả các bên liên quan	17.160.000	26.730.000
TỔNG CỘNG	61.526.489.472	81.319.395.290

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu Phúc Ninh	267.786.924.200	439.229.522.200
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	81.601.433.176	99.529.191.434
Các khoản khác	692.205.365	110.209.770
TỔNG CỘNG	350.080.562.741	538.868.923.404

23. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	61.746.814.874	162.004.362.536
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	85.411.601.903
Thuế thu nhập cá nhân	218.927.110	276.192.558
Thuế nhà thầu	-	6.611.115.789
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.971.404.300	4.914.930.890
TỔNG CỘNG	70.937.146.284	259.218.203.676

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	630.092.090.101	663.257.210.503
Chi phí lãi vay phải trả	484.552.225.720	105.130.788.464
Trích trước chi phí xây dựng	12.974.950.408	13.065.844.726
Các chi phí phải trả khác	9.671.973.140	6.833.943.529
TỔNG CỘNG	1.137.291.239.369	788.287.787.222

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay không lãi từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	319.698.753.644	5.000.000.000
Cty CP Phát triển XD Cầu Long- CN Bắc Ninh	32.531.764.650	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18.155.098.694	2.811.690.842
Các khoản phải trả các bên liên quan	1.305.760.111	-
Chi phí thuê đất	-	2.492.800.000
TỔNG CỘNG	374.591.377.099	10.454.147.862

26. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
Nhận ký quỹ dài hạn	125.995.376.808	1.926.135.208
Trợ cấp thôi việc phải trả	1.087.797.962	1.068.312.833
	127.083.174.770	2.994.448.041

27. VAY DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	27.1	831.747.681.594	607.000.969.368
Trong đó: Vay ngân hàng		831.747.681.594	607.000.969.368
Vay dài hạn các bên liên quan	27.1	27.588.366.351	-
Trái phiếu	27.2	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Trong đó: Phát hành cho ngân hàng		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
TỔNG CỘNG		3.859.336.047.945	3.607.000.969.368
Trong đó:			
Vay dài hạn		3.697.521.689.463	3.354.869.566.337
Vay dài hạn đến hạn trả		161.814.358.482	252.131.403.031

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

27.1 Vay ngân hàng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	395.799.149.021	Từ 15% đến 18%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	115.948.532.573	Từ 11,40% đến 25,12%
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	320.000.000.000	17,40%
TỔNG CỘNG	831.747.681.594	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

27. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

27.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	7.000.000	100.000	700.000.000.000	11,5%	5 năm	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào KCN Quê Võ Mờ rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 002	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	2.000.000	100.000	200.000.000.000	12,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	4.000.000	100.000	400.000.000.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 005	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5.000.000	100.000	500.000.000.000	14,25% và điều chỉnh theo năm	5 năm	Đảm bảo bằng 11,63 triệu cổ phiếu SGT và 3,25 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	300.000.000.000	11,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
001/2009/TPSCD 01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	868.680	100.000	86.868.000.000	12,50%	17 tháng năm 2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1-B2 với giá trị 230 tỷ đồng
002/2009/TPSCD 01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	988.560	100.000	98.856.000.000	12,50%	18 tháng năm 2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B3-B4 với giá trị 262 tỷ
003/2009/TPSCD 01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	1.142.760	100.000	114.276.000.000	12,50%	18 tháng năm 2014	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B5-B6 với giá trị 114 tỷ
TỔNG CỘNG		30.000.000		2.700.000.000.000			

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011							
Số dư đầu năm	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	-	2.223.693.823	1.173.488.019.482	4.379.960.163.305
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	35.730.016.956	35.730.016.956
Giảm khác	-	-	-	-	-	(2.064.459.970)	(2.064.459.970)
Số dư cuối năm	<u>2.957.111.670.000</u>	<u>611.603.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>-</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>1.207.153.576.468</u>	<u>4.413.625.720.291</u>
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012							
Số dư đầu năm	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	-	2.223.693.823	1.207.153.576.468	4.413.625.720.291
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	(439.491.951.397)	(439.491.951.397)
Số dư cuối năm	<u>2.957.111.670.000</u>	<u>611.603.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>-</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>767.661.625.071</u>	<u>3.974.133.768.894</u>

28.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
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	-	-
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	-	-
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	-	-

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

29. 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	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Long An	Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	Tổng cộng
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012						
Trong vốn pháp định đã góp	89.100.000.000	20.000.000.000	205.000.000.000	2.000.000.000	10.050.000.000	326.350.000.000
Thặng dư vốn	-	-	369.000.000	-	-	369.000.000
Trong chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	20.263.450.012	649.616.785.311	-	-	669.880.235.324
Trong thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(3.907.951.074)	(127.708.754.385)	-	-	(131.616.705.459)
Trong quỹ đầu tư và phát triển	-	-	277.590.517	-	-	277.590.517
Trong quỹ dự phòng tài chính	-	-	277.590.517	-	-	277.590.517
Quỹ khen thưởng	-	1.034.494	-	-	-	1.034.494
Giảm khác	(4.532.475.161)	-	-	-	-	(4.532.475.161)
Trong lợi nhuận chưa phân phối	(8.150.720.788)	37.437.667.559	(32.958.629.826)	-	(995.083.069)	(4.666.766.124)
	76.416.804.050	73.794.200.991	694.873.582.135	2.200.000.000	9.054.916.931	856.339.504.108
Phản lãi trong lợi nhuận sau khi hợp nhất trong năm	(37.879.496.260)	(2.361.215.117)	(8.027.373.371)	-	-	(48.268.084.748)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

30. DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	281.433.009.280	633.904.038.872
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	237.867.067.365	538.903.949.007
Doanh thu bán nhà xưởng	-	70.242.659.328
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	14.781.663.017	8.871.838.614
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	28.784.278.898	15.885.591.923
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	(62.712.320)	(275.701.104)
Doanh thu thuần	281.370.296.960	633.628.337.768

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ các khoản cho vay	30.460.364.577	153.111.315.069
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.573.187.493	5.049.499.970
Lãi tiền gửi	3.516.261.010	14.685.094.623
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	392.998.280	1.052.417.946
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	8.000	52.322.742.000
Cổ tức nhận bằng tiền	-	13.275.066.000
Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	39.047.676.000
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	-	1.079.036.867
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	8.179.884.743
Khác	4.532.475.161	1.438.653.160
TỔNG CỘNG	44.475.294.521	236.918.644.378

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	149.405.682.575	214.640.743.496
Giá vốn nhà xưởng đã bán	-	45.984.771.388
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	3.472.119.995	2.224.656.912
Giá vốn khác	20.661.875.794	13.702.704.784
TỔNG CỘNG	173.539.678.364	276.552.876.580

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	319.878.313.608	289.225.666.703
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	429.958.897	21.117.013.018
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	22.134.598.068	14.204.910.800
Chi phí phát hành trái phiếu	2.800.000.000	-
Chi phí tài chính khác	170.233.687	-
TỔNG CỘNG	345.413.104.260	324.547.590.521

33. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	4.791.202.269	21.147.963.706
Thu nhập từ phạt nộp chậm tiền thuê đất	-	3.214.115.666
Thanh lý tài sản cố định	-	1.150.000.000
Phạt vi phạm hợp đồng	2.476.260.302	16.585.574.560
Thu nhập khác	2.314.941.967	198.273.480
Chi phí khác	2.879.093.449	2.156.782.670
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý và chi phí thanh lý tài sản	-	402.487.924
Truy thu thuế	1.043.228.796	-
Chi phí khác	1.835.864.653	1.754.294.746
GIÁ TRỊ THUẦN	1.912.108.820	18.991.181.036

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	164.819.832.387	2.560.216.798.026
Chi phí nhân công	40.428.537.339	35.029.384.378
Chi phí khấu hao, tài sản cố định, phân bổ lợi thế thương mại, chi phí trả trước	16.335.346.779	71.577.126.490
Trích lập dự phòng	86.573.544.986	17.447.475.856
Chi phí dịch vụ mua ngoài	349.040.486.817	333.337.757.518
Chi phí khác	19.537.495.242	41.509.404.321
TỔNG CỘNG	676.735.243.550	3.059.117.946.589

35. 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 năm tài chính 2012 là 5%.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2005 đến 2007 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2008 đến 2014. Thuế suất cho năm tài chính 2012 là 5%.

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2008 đến 2011 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế cho năm tài chính 2012 là 5%.

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 2012.

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 năm tài chính 2012 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(1.498.208.465)	29.089.570.163
Thuế TNDN trích lập thừa năm trước	-	(1.794.103.091)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	1.239.998.059	(9.279.529.545)
TỔNG CỘNG	(258.210.406)	18.015.937.527

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.

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.

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	(490.498.242.669)	95.807.148.815
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	572.446.075	29.089.570.163
Thuế TNDN phải trả đầu năm	85.411.601.903	273.937.906.155
Thuế TNDN trích lập thừa năm trước	(2.070.654.540)	(4.890.630.965)
Phân loại lại nghĩa vụ thuế TNDN hoãn lại phải trả	(68.451.419.628)	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(25.446.199.191)	(215.821.771.324)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	(9.984.225.382)	85.411.601.903

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 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:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm này</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
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	311.156.365.110		(8.863.171.322)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	68.451.419.628			
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng	39.079.510.738	40.319.508.797	(1.239.998.059)	(416.358.223)
	418.687.295.476	351.475.873.907	-	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(1.239.998.059)	(9.279.529.545)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Chung nhà đầu tư
4	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Chung nhà đầu tư
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
6	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Chung nhà đầu tư
7	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Chung nhà đầu tư
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đông
9	Cty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Cổ đông
10	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
11	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc
12	Ông Đào Hùng Tiến	Phó Tổng Giám đốc

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Trả lại tiền ủy thác đầu tư	300.000.000.000
	KBC chuyển tiền cho SGI	260.000.000.000
	SGI chuyển tiền cho KBC	172.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Thanh toán tiền chuyển nhượng đầu tư	254.417.659.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Cho vay	4.000.000.000
	Thanh toán lãi vay	113.745.452.055
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Cần Thơ	Thanh toán tiền lãi vay	101.640.575.342

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	6.419.778.058
	Hoàn ứng	8.192.331.620
Ông Đào Hùng Tiến	Hoàn ứng	7.217.248.000
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	4.917.492.619
	Hoàn ứng	4.917.492.619
	Trả tiền vay	112.978.633.649
	Cho vay	30.567.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan của Tập đoàn như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
<i>Phải thu thương mại ngắn hạn</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Bán đất khu đô thị và thuế giá trị gia tăng	104.130.000.000
Công ty cổ phần xây dựng Sài Gòn	Khác	4.260.750.936
		108.390.750.936
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>		
Công ty cổ phần công nghệ viễn thông Sài Gòn	Lãi phải trả	25.442.687.097
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Khác	850.000.000
		26.292.687.097
<i>Tạm ứng</i>		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	4.118.230.438
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	778.460.228
Ông Ngô Mạnh Hùng	Tạm ứng	622.497.947
		5.519.188.613
<i>Đi vay ngắn hạn các bên liên quan khác</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Hạ tầng Khu CNC Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
Ông Đặng Thành Tâm		27.588.366.351
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn-Đà Nẵng		4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Vay ngắn hạn	1.333.318.452
		145.252.514.803
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Khác	150.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Khác	441.760.110
Ông Đặng Thành Tâm	Khác	714.000.000
		1.305.760.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	1.720.444.000	2.573.057.600
Thù lao Hội đồng Quản trị	2.154.317.500	3.084.637.500
	3.874.761.500	5.657.695.100

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(439.491.951.397)	35.730.016.956
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(439.491.951.397)	35.730.016.956
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	-	-
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	289.760.188	289.760.188
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.517)	123

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

38. 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	%		
1 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	200.000.000.000	80.000.000.000	40%	2.000.000.000	78.000.000.000
2 Công ty Cổ phần Sài Gòn - Bình Phước	180.000.000.000	34.200.000.000	19%	19.000.000.000	15.200.000.000
3 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	1.000.000.000.000	385.000.000.000	38,5%	3.500.000.000	381.500.000.000
4 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	350.000.000.000	29.750.000.000	8,50%	23.732.000.000	6.018.000.000
6 Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	350.000.000.000	66.500.000.000	19%	2.500.000.000	64.000.000.000
7 Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	3.000.000.000.000	1.530.000.000.000	51%	-	1.530.000.000.000
8 Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	10.000.000.000.000	1.900.000.000.000	19%	483.000.000.000	1.417.000.000.000
9 Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	70.000.000.000	14.000.000.000	20%	10.000.000.000-	4.000.000.000
10 Công ty CP KCN Sài Gòn - Tây Ninh	200.000.000.000	38.000.000.000	19%	100.000.000	37.900.000.000
		4.077.450.000.000		543.832.000.000	3.533.618.000.000

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

Theo Quyết định 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, thành phố Hà Nội lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội diện tích khoảng 40.484m² với tổng số vốn ước tính 250.000.000 đô la Mỹ. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm xây dựng một Cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 Dục, 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 2012, Tập đoàn có hợp đồng liên quan đến giấy chứng nhận đầu tư, giải phóng mặt bằng và tái định cư cho việc xây dựng phát triển Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với giá trị còn phải thực hiện là 445 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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:

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	69.939.921.955	9.718.113.530
Trên 1 – 5 năm	7.029.052.160	6.082.781.976
Trên 5 năm	157.608.009.489	23.031.081.644
TỔNG CỘNG	234.576.983.604	38.831.977.150

39. 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.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp 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

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 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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 sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	+538	12,519,848,260
VNĐ	-538	(12,519,848,260)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011		
VNĐ	+190	5.771.250.690
VNĐ	-190	(5.771.250.690)

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 của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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	
	Thay đổi tỷ giá USD (%)	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	+0%	-
	-0%	-
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	+10%	11.964.512.497
	-10%	(11.964.512.497)

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 Công ty là 411.870.008.800 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 462.825.309.100 đồng Việt Nam). Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ giảm khoảng 7.287.000.880 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 12.382.530.910 đồng Việt Nam), phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có đáng kể hoặc kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng lên 10%, lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ tăng lên khoảng 7.287.000.880 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 12.382.530.910 đồng Việt Nam).

Rủi ro về giá hàng hóa

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

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 nhất định.

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 2012.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			> 210 Ngày
		< 90 ngày	91-180 ngày	91-180 ngày	
31 tháng 12 năm 2012	1.073.405.074.293	778.466.963.669	227.425.312	258.435.089	434.839.448
31 tháng 12 năm 2011	800.268.777.980	400.238.708.988	25.102.000.000	30.006.416.179	42.894.901.193

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của 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			
	Bất kỳ thời điểm nào	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2012				
Các khoản vay và nợ	-	320,642,671,560	3,697,521,689,464	4,018,164,361,024
Phải trả người bán	59,920,066,112	-	-	59,920,066,112
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1,509,820,069,467	-	127,083,174,770	1,636,903,244,237
	1,569,740,135,579	320,642,671,560	3,824,604,864,234	5,714,987,671,374
Ngày 31 tháng 12 năm 2011				
Các khoản vay và nợ	-	1,238,887,681,967	3,354,869,566,337	4,593,757,248,304
Phải trả người bán	81,319,395,290	-	-	81,319,395,290
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	799,901,919,917	2,543,805,208	802,445,725,125
	81,319,395,290	2,038,789,601,884	3,357,413,371,545	5,714,987,671,373

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 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

40. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Tập đoàn chưa tiến hành xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính do chưa có hướng dẫn cụ thể từ cơ quan quản lý. 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
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh				
- Cổ phiếu niêm yết	7.490.461.369	(6.156.606.069)	7.490.461.369	(6.071.459.369)
Tiền gửi ngắn hạn	-	-	91.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	720.027.488.272	(16.948.378.092)	974.898.457.370	(3.430.010.922)
Phải thu khác	353.343.360.616	-	7.490.461.369	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.034.484.500.000	(20.000.000.000)	1.820.586.020.000	(20.000.000.000)
Tiền và các khoản tương đương tiền	69.559.823.361	-	33.635.249.933	-
TỔNG CỘNG	2.184.984.654.023	(43.104.984.161)	3.952.815.970.788	(29.501.470.291)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

40. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp tục)

	Giá trị ghi sổ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	4.018.164.361.024	-	4.593.757.248.304	-
Phải trả người bán	61.526.489.472	-	81.319.395.290	-
Chi phí phải trả	1.137.291.239.369	-	789.447.772.055	-
Phải trả khác	501.674.551.869	-	12.997.953.070	-
TỔNG CỘNG	5.718.656.641.734	-	5.477.522.368.719	-

41. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính của năm nay:

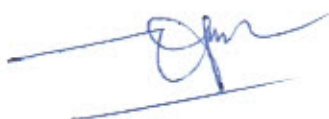
	31 tháng 12 năm 2011 (đã được trình bày trước đây)	31 tháng 12 năm 2011 Trình bày lại (được trình bày lại)
Bảng cân đối kế toán		
Phải thu dài hạn khác	2.543.805.208	1.159.984.833
Dự phòng trợ cấp thôi việc	789.447.772.056	(1.159.984.833)
		3.703.790.041
		788.287.787.222

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

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

43. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2012

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế quý IV năm 2012 đạt – 224 tỷ đồng (lỗ 224 tỷ đồng), giảm 358 lần so với quý IV năm 2011 (quý IV năm 2011 lãi 62,75 tỷ đồng). Nguyên nhân do kinh tế khó khăn ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, làm giảm lợi nhuận và tăng chi phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 2 năm 2013