

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Ngày 17 tháng 02 năm 2014

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TPHCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM

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

Mã chứng khoán: KBC

Địa chỉ trụ sở chính: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

Điện thoại: 0241.3634034

Fax: 0241.3634035

Người thực hiện công bố thông tin: Đặng Thành Tâm

Địa chỉ: Lô B7, KCN Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh

Loại thông tin công bố 24 giờ.....72 giờ.....bất thường.....theo yêu cầu ...x...định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

- Công văn đính chính thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2013 đã công bố ngày 14 tháng 2 năm 2014 và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2013 đã điều chỉnh.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cùng ngày tại đường dẫn <http://www.kinhbaccity.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Công văn đính chính thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2013 đã công bố ngày 14 tháng 2 năm 2014 và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2013 đã điều chỉnh.

Người đại diện theo pháp luật
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



ĐẶNG THÀNH TÂM

Kính gửi: - UBCK Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc- CTCP xin đính chính thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2013 đã công bố ngày 14 tháng 2 năm 2014 như sau:

STT	Trang	Nội dung	Số liệu đã trình bày	Số liệu trình bày lại
1	5	Kết quả kinh doanh quý IV năm 2013		
		1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	942,899,631,724	743,636,953,649
		2. Các khoản giảm trừ doanh thu	9,250,302,351	0
		3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	933,649,329,373	743,636,953,649
		4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	468,089,916,063	359,657,684,056
		5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	465,559,413,310	383,979,269,593
		6. Doanh thu hoạt động tài chính	33,876,994,919	23,938,049,604
		7. Chi phí tài chính	302,450,621,525	149,964,908,199
		<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>238,960,080,096</i>	<i>93,496,880,962</i>
		8. Chi phí bán hàng	8,692,651,604	3,205,145,316
		9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	40,331,094,758	21,961,316,970
		10. Lãi/(Lỗ)? Thuần từ hoạt động kinh doanh	147,962,040,342	232,785,948,712
		11. Thu nhập khác	17,606,246,299	5,650,481,791
		12. Chi phí khác	5,152,077,493	4,439,621,816
		13. Lợi nhuận khác	12,454,168,806	1,210,859,975
		14. Phần lỗ từ công ty liên kết	-7,302,091,313	-7,509,469,066
		15. Tổng lỗ kế toán trước thuế	160,416,209,148	226,487,339,621
		16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hiện hành	52,367,682,295	46,367,853,961
		17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	46,808,076,947	17,058,119,682
		18. Lỗ sau thuế TNDN	154,856,603,800	197,177,605,342
		<i>18.1 (Lỗ)/lợi ích cổ đông thiểu số</i>	<i>16,195,032,415</i>	<i>-622,496,227</i>
		<i>18.2 (Lỗ)/lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ</i>	<i>138,661,571,385</i>	<i>197,800,101,569</i>
		19. Lãi trên cổ phiếu		
		<i>19.1 Lãi cơ bản</i>	<i>438</i>	<i>682</i>
		<i>19.2 Lãi suy giảm</i>	<i>438</i>	<i>682</i>



2	51	41. Giải trình kết quả kinh doanh hợp nhất quý IV năm 2013	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế quý IV đạt 154,86 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ là 138,66 tỷ đồng, tăng 379,71 tỷ đồng so với quý IV năm 2012. Nguyên nhân chủ yếu là do năm 2013 tình hình thu hút FDI của công ty tăng trưởng đáng kể. Công ty đã ký kết được nhiều hợp đồng lớn với các tập đoàn nước ngoài như LG,... Đến quý IV năm 2013 Công ty đã hoàn thành việc bàn giao đất, nhà xưởng cho khách hàng và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.	Lợi nhuận hợp nhất sau thuế quý IV đạt 197,17 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ là 197,8 tỷ đồng, tăng 404,06 tỷ đồng so với quý IV năm 2012. Nguyên nhân chủ yếu là do năm 2013 tình hình thu hút FDI của công ty tăng trưởng đáng kể. Công ty đã ký kết được nhiều hợp đồng lớn với các tập đoàn nước ngoài như LG,... Đến quý IV năm 2013 Công ty đã hoàn thành việc bàn giao đất, nhà xưởng cho khách hàng và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.
---	----	--	---	--

Nguyên nhân: Do lỗi đánh máy và không làm thay đổi các số liệu khác và kết quả kinh doanh năm 2013. Chúng tôi gửi kèm bản cứng và bản mềm Báo cáo tài chính hợp nhất đã điều chỉnh.



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Ngày 17 tháng 2 năm 2014



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2013



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

Trang

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 - 51

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.271.507.933.316	9.582.850.064.453
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	103.092.930.135	69.559.822.461
111	1. Tiền		59.610.042.635	64.059.822.461
112	2. Các khoản tương đương tiền		43.482.887.500	5.500.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	5	2.060.368.200	1.333.855.300
121	1. Đầu tư ngắn hạn		7.490.461.369	7.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(5.430.093.169)	(6.156.606.069)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.628.250.262.603	2.390.847.305.009
131	1. Phải thu khách hàng	6	984.066.515.442	720.106.508.678
132	2. Trả trước cho người bán	7	1.246.437.884.873	1.365.090.808.807
135	3. Các khoản phải thu khác	8	416.320.409.361	322.598.365.616
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(18.574.547.073)	(16.948.378.092)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.473.136.829.039	7.052.955.381.900
141	1. Hàng tồn kho		7.473.136.829.039	7.052.955.381.900
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		64.967.543.339	68.153.699.783
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		47.960.000	228.862.586
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.123.539.113	2.272.127.897
154	3. Thuế và các khoản phải thu khác từ Nhà nước	10	10.350.865.367	10.637.334.406
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	51.445.178.859	55.015.374.894

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.264.361.510.117	2.195.455.009.935
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		300.000.000	44.795.000
218	1. Phải thu dài hạn khác	12	300.000.000	44.795.000
220	II. Tài sản cố định		391.599.771.860	399.168.337.891
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	144.314.562.464	146.678.780.610
222	Nguyên giá		225.389.150.811	208.158.774.973
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(81.074.588.347)	(61.479.994.363)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.039.958	28.044.133
228	Nguyên giá		69.765.625	126.075.160
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(68.725.667)	(98.031.027)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	247.284.169.438	252.461.513.148
240	III. Bất động sản đầu tư	15	129.011.096.823	56.597.837.798
241	1. Nguyên giá		143.955.325.658	63.275.975.089
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.944.228.835)	(6.678.137.291)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17	1.717.480.508.570	1.698.264.454.973
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	747.692.472.477	675.129.206.341
258	2. Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.065.084.700.000	1.065.184.700.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(95.296.663.907)	(42.049.451.368)
260	V. Tài sản dài hạn khác		25.970.132.864	40.732.066.629
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	25.970.132.864	40.712.335.365
268	2. Tài sản dài hạn khác		-	19.731.264
269	VI. Lợi thế thương mại		-	647.517.644
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.535.869.443.433	11.778.305.074.388

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		7.618.011.382.325	6.944.002.852.209
310	I. Nợ ngắn hạn		6.222.953.682.579	2.688.457.393.905
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	3.006.061.988.896	316.642.671.560
312	2. Phải trả người bán	20	393.777.044.013	61.526.489.472
313	3. Người mua trả tiền trước	21	432.218.422.762	350.080.562.741
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	98.314.072.568	70.955.815.149
315	5. Phải trả người lao động		-	513.582.567
316	6. Chi phí phải trả	23	1.231.539.255.157	1.137.291.238.469
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	1.053.908.619.874	744.312.754.637
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.134.279.309	7.134.279.310
330	II. Nợ dài hạn		1.395.057.699.746	4.255.545.458.304
331	1. Phải trả dài hạn khác	25	131.537.192.591	127.083.174.770
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	851.817.431.833	3.701.521.689.464
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	403.616.704.539	418.767.958.424
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		8.086.370.783	8.172.635.646
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.047.033.307.824	3.977.981.376.277
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	4.047.033.307.824	3.977.981.376.277
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.957.111.670.000	2.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		611.603.430.000	611.603.430.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
415	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		840.561.164.001	771.509.232.454
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28	870.824.753.284	856.320.845.902
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.535.869.443.433	11.778.305.074.388

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2013

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (US\$)	8.323	117.222
- Yên Nhật Bản (JPY)	-	874.644



Vũ Thanh Dịu
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 2 năm 2014

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 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2013	Quý IV năm 2012	Năm 2013	Năm 2012
1	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29	743,636,953,649	93,020,563,105	1,082,220,128,366	281,433,009,280
2	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29	0	62,712,320	9,250,302,351	62,712,320
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29	743,636,953,649	92,957,850,785	1,072,969,826,015	281,370,296,960
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	359,657,684,056	78,939,247,558	578,299,449,955	173,539,678,364
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		383,979,269,593	14,018,603,227	494,670,376,060	107,830,618,596
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29	23,938,049,604	12,871,202,606	39,056,803,599	44,475,294,521
22	7. Chi phí tài chính	31	149,964,908,199	102,252,006,924	378,628,051,713	345,413,104,260
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		93,496,880,962	79,186,649,772	310,697,062,935	322,678,313,608
24	8. Chi phí bán hàng		3,205,145,316	4,112,071,806	10,586,285,413	11,507,454,026
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		21,961,316,970	111,680,832,724	56,512,013,902	207,178,405,822
30	10. Lãi/(Lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		232,785,948,712	(191,155,105,621)	88,000,828,631	(411,793,050,991)
31	11. Thu nhập khác	32	5,650,481,791	1,663,977,459	19,866,438,385	4,791,202,269
32	12. Chi phí khác	32	4,439,621,816	1,835,995,517	6,242,770,187	2,879,093,449
40	13. Lợi nhuận khác	32	1,210,859,975	(172,018,058)	13,623,668,198	1,912,108,820
40	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	18	(7,509,469,066)	(33,989,404,463)	(14,536,733,864)	(76,769,682,455)
50	15. Tổng lỗ kế toán trước thuế		226,487,339,621	(225,316,528,143)	87,087,762,965	(486,650,624,626)
51	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hiện hành	34	46,367,853,961	783,404,582	51,781,040,410	(1,498,208,465)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		17,058,119,682	1,239,998,059	46,592,116,373	1,239,998,059
60	18. Lỗ sau thuế TNDN		197,177,605,342	(224,859,934,666)	81,898,838,928	(483,912,418,102)
	18.1 (Lỗ)/lợi ích cổ đông thiểu số		(622,496,227)	(18,595,530,036)	12,846,907,381	(48,268,074,088)
	18.2 (Lỗ)/lợi ích thuộc về cổ đông công ty mẹ		197,800,101,569	(206,264,404,630)	69,051,931,547	(435,644,344,014)
	19. Lãi trên cổ phiếu					
	19.1 Lãi cơ bản		682	(712)	238	(1,503)
	19.2 Lãi suy giảm		682	(712)	238	(1,503)

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 2 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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		87.087.762.965	(486.650.624.626)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		34.248.291.291	23.039.254.374
03	Phân bổ lợi thế thương mại		-	50.838.398.121
04	Các khoản dự phòng		54.146.868.619	35.652.965.238
05	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	30.2	(529.877.728)	-
06	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		10.442.071.831	42.400.050.587
	Chi phí lãi vay	32	310.697.062.935	322.678.313.608
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		496.092.179.913	(12.041.642.698)
09	(Giảm)/tăng các khoản phải thu		(242.102.203.724)	316.037.888.981
10	Tăng hàng tồn kho		(334.730.954.469)	(1.212.268.319.462)
11	Tăng các khoản phải trả		562.248.905.201	546.155.805.572
12	Giảm chi phí trả trước		14.923.105.083	9.627.178.367
13	Tiền lãi vay đã trả		(290.067.664.838)	(90.615.019.631)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	35.2	(1.198.864.115)	(25.446.199.191)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		13.485.369.471	34.680.124.215
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.539.969.145)	(51.400.001)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		217.109.903.377	(433.921.583.848)
	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		(16.313.501.094)	(63.787.801.412)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	91.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(87.300.000.000)	(213.000.000.000)
	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		-	213.152.364.313
28	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	565.501.320.000
29	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.200.001.230	543.700.896.143
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(100.413.499.864)	1.136.566.779.044

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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		59.398.000.000	132.712.596.004
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(142.589.892.830)	(799.433.218.672)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(83.191.892.830)	(666.720.622.668)
50	Tăng/(giảm) tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		33.504.510.683	35.924.572.528
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		69.559.822.461	33.635.249.933
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		28.596.991	-
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	103.092.930.135	69.559.822.461

Vũ Thanh Dịu
Người lập

Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 2 năm 2014

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**CÔNG TY**

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

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

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

Cổ phiếu của Công ty 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	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên	
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	
Ông Huỳnh Phát	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 6 năm 2013
Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 7 năm 2013
Ông Chung Trí Phong	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 6 năm 2013

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Chung Thủy	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Bùi Ngọc Quân	Thành viên
Bà Lê Thị Thu Hằng	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký các báo cáo tài chính theo thư ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

Cơ cấu tổ chức

Công ty có các công ty con như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, tổng số dư nợ ngắn hạn (không bao gồm người mua trả tiền trước) của Công ty đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao (không bao gồm hàng tồn kho và trả trước cho người bán) của Công ty. Ngoài ra, Công ty cũng có các khoản vay và nợ dài hạn sẽ đáo hạn vào nửa cuối năm 2014 và năm 2015.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

1. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

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

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

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 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.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

3.8 *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.

3.9 *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 2013

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

3.10 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.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con 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.

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

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc niên độ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong kỳ.

3.12 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả 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.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái („CMKVN số 10“) và 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“) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (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 Công ty 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 kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 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.

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.19 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 được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ 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 và 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, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với 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, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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 này 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; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi

3.20 Thông tin bộ phận

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

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210 hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 201"), 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

3.21 Công cụ tài chính (tiếp theo)

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 Thông tư 210 không đưa ra 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	849.282.887	1.759.279.311
Tiền gửi ngân hàng	58.760.759.748	62.300.543.150
Các khoản tương đương tiền (*)	43.482.887.500	5.500.000.000
TỔNG CỘNG	103.092.930.135	69.559.822.461

(*) Khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (ACB) - chi nhánh Củ Chi. Khoản tiền gửi này có kỳ hạn 3 tháng và có lãi suất là 8%/năm và khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng Công Thương Việt Nam (Vietin Bank) - chi nhánh Bắc Ninh. Khoản tiền gửi này có kỳ hạn 1 tháng và có lãi suất là 6%/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 2013

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng (đồng Việt Nam)	Giá trị	Số lượng (đồng Việt Nam)	Giá trị
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết	312.177	7.490.461.369	283.799	7.490.461.369
Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn		7.490.461.369		7.490.461.369
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(5.430.093.169)		(6.156.606.069)
TỔNG CỘNG		2.060.368.200		1.333.855.300

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng	795.509.517.811	611.715.757.742
Phải thu các bên liên quan	188.556.997.631	108.390.750.936
TỔNG CỘNG	984.066.515.442	720.106.508.678
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(18.574.547.073)	(16.948.378.092)
TỔNG CỘNG	965.491.968.369	703.158.130.586

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	958.965.193.738	1.035.055.051.586
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	117.302.270.000	144.840.188.667
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cừu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	85.320.805.003	81.016.470.776
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Cù Chi	20.460.883.346	34.278.279.475
Foster and Partners Limited	29.519.000.000	29.159.200.000
Trả trước cho người bán khác	34.869.732.786	40.741.618.303
TỔNG CỘNG	1.246.437.884.873	1.365.090.808.807

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay không lãi	320.860.000.000	250.820.000.000
Phải thu từ các bên liên quan	66.289.656.568	43.178.086.623
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu khác	7.502.080.793	6.931.606.993
TỔNG CỘNG	416.320.409.361	322.598.365.616

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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	3.080.645.840.445	3.078.488.161.487
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	2.657.072.308.377	2.622.480.392.173
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	171.374.408.029	308.528.766.680
Dự án Khu công nghiệp Quang Châu	477.607.470.905	431.445.237.228
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	70.091.111.154	234.304.428.626
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	179.692.012.270	154.747.755.326
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	725.657.230.954	115.840.796.989
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	73.983.896.560	71.236.055.318
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.897.163.067	23.049.833.976
Khác	13.115.387.278	12.833.954.097
TỔNG CỘNG	7.473.136.829.039	7.052.955.381.900

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	10.350.865.367	10.637.334.406
TỔNG CỘNG	10.350.865.367	10.637.334.406

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	17.404.050.455	20.974.246.490
Tạm ứng cho nhân viên	12.654.817.807	15.455.057.877
Tạm ứng cho các bên liên quan	4.749.232.648	5.519.188.613
Đặt cọc	34.041.128.404	34.041.128.404
TỔNG CỘNG	51.445.178.859	55.015.374.894

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay không lãi	300.000.000	
Phải thu dài hạn khác	-	44.795.000
TỔNG CỘNG	300.000.000	44.795.000

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 2013

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	145.114.807.388	30.328.854.459	25.748.831.940	6.043.600.667	922.680.519	208.158.774.973
- Mua mới trong năm	-	26.436.365	1.100.000.000	130.872.725	-	1.257.309.090
- Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	17.230.027.582	2.151.478.470	-	-	-	19.381.506.052
- Giảm khác (*)	(262.946.739)	(960.528.743)	(914.536.541)	(1.241.855.852)	(28.571.429)	(3.408.439.304)
Số dư cuối năm	<u>162.081.888.231</u>	<u>31.546.240.551</u>	<u>25.934.295.399</u>	<u>4.932.617.540</u>	<u>894.109.090</u>	<u>225.389.150.811</u>
<i>Tài sản cố định đã hết khấu hao</i>	<i>30.584.545</i>	<i>29.500.000</i>	<i>3.577.629.376</i>	<i>1.975.638.111</i>	<i>242.498.701</i>	<i>5.855.850.733</i>
Giá trị hao mòn:						
Số dư đầu năm	35.999.904.007	7.457.209.611	13.602.647.507	3.762.435.917	657.797.321	61.479.994.363
- Tăng trong năm	14.697.588.632	3.280.796.475	2.701.195.248	382.468.340	92.245.701	21.154.294.396
- Giảm khác (*)	(127.274.990)	(86.045.453)	(211.240.983)	(1.106.567.557)	(28.571.429)	(1.559.700.412)
Số dư cuối năm	<u>50.570.217.649</u>	<u>10.651.960.633</u>	<u>16.092.601.772</u>	<u>3.038.336.700</u>	<u>721.471.593</u>	<u>81.074.588.347</u>
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	<u>109.114.903.381</u>	<u>22.871.644.848</u>	<u>12.146.184.433</u>	<u>2.281.164.750</u>	<u>264.883.198</u>	<u>146.678.780.610</u>
Số dư cuối năm	<u>111.511.670.582</u>	<u>20.894.279.918</u>	<u>9.841.693.627</u>	<u>1.894.280.840</u>	<u>172.637.497</u>	<u>144.314.562.464</u>

(*) Theo hướng dẫn của Thông tư 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 25 tháng 4 năm 2013 về việc quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định trong kỳ, Công ty đã phân loại lại nguyên giá và khấu hao lũy kế của một số tài sản cố định có nguyên giá dưới 30 triệu đồng Việt Nam sang khoản mục chi phí trả trước dài hạn. Tổng giá trị nguyên giá và khấu hao lũy kế tài sản cố định hữu hình được phân loại lại tương ứng là 3.408.439.304 và 1.559.700.412 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 2013

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội	119.161.983.744	119.161.983.744
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	106.555.116.818	106.555.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	4.910.178.569	10.127.928.638
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	3.901.256.073	3.645.977.273
Nhà máy nhiệt điện Bắc Giang	10.695.434.856	3.116.503.893
Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu	160.000.000	1.488.095.455
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	1.900.199.378	8.365.907.327
TỔNG CỘNG	<u>247.284.169.438</u>	<u>252.461.513.148</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nguyên giá:

Số đầu năm	63.275.975.089
- Tăng trong năm	147.031.075.246
- Giảm trong năm	(66.351.724.677)
Số cuối năm	<u>143.955.325.658</u>

Giá trị hao mòn:

Số đầu năm	6.678.137.291
- Tăng trong năm	13.123.302.254
- Giảm trong năm	(4.857.210.710)
Số cuối năm	<u>14.944.228.835</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>56.597.837.798</u>
Số cuối năm	<u>129.011.096.823</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn chưa xác định lại giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

16. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

17. 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	17.1	747.692.472.477	675.129.206.341
Đầu tư dài hạn khác	17.2	1.065.084.700.000	1.065.184.700.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	17.2	(95.296.663.907)	(42.049.451.368)
TỔNG CỘNG		<u>1.717.480.508.570</u>	<u>1.698.264.454.973</u>

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào	(i)	34,3%	19.290.000	482.548.310.200	19.290.000	402.643.353.247
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(ii)	21,48%	15.896.923	152.714.725.145	15.896.923	160.028.667.861
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.500.688.613	8.233.083	82.471.851.651
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(iv)	20%	2.000.000	18.801.042.437	2.000.000	18.800.111.774
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(v)	20%	1.000.000	9.634.315.008	1.000.000	9.695.651.654
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(vi)	40%	200.000	1.493.391.074	200.000	1.489.570.154
TỔNG CỘNG				<u>747.692.472.477</u>		<u>675.129.206.341</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

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

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

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

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 28 tháng 4 năm 2012, các cổ đông của Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đã thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, việc hủy niêm yết này vẫn chưa được hoàn thành.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

(iv) Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt

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

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

Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6103000089 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp ngày 18 tháng 12 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 số 2000464968 ngày 9 tháng 6 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 70.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình; lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại KCN phường 8, đường Lê Hồng Phong, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 4 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 37).

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3403000199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 20 tháng 1 năm 2009, với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư; tư vấn xây dựng, xây dựng công nghiệp và dân dụng; sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội thất; kinh doanh khách sạn, nhà hàng; tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi; dịch vụ lễ hành nội địa và quốc tế; dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác; dịch vụ thương mại, các dịch vụ điện tử và tin học; đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa; sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy; đầu tư tài chính. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 340 Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 78 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 37).

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 2013

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

17.1 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 2013 bao gồm:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Công ty Cổ phần Thủy điện SGI-Lào	Công ty Cổ phần Viễn thông Sài Gòn (*)	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:							
Số dư đầu năm	402.900.000.000	423.492.661.074	82.330.830.000	20.000.000.000	10.000.000.000	2.000.000.000	940.723.491.074
- Tăng giá trị đầu tư	87.100.000.000	-	-	-	-	-	87.100.000.000
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	490.000.000.000	423.492.661.074	82.330.830.000	20.000.000.000	10.000.000.000	2.000.000.000	1.027.823.491.074
Phân lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:							
Số dư đầu năm	(256.646.753)	(103.236.266.827)	141.021.651	(1.199.888.226)	(304.348.346)	(510.429.846)	(105.366.558.347)
- Phân lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	(7.195.043.047)	(7.313.942.716)	28.836.962	930.663	(61.336.646)	3.820.920	(14.536.733.864)
Số dư cuối năm	(7.451.689.800)	(110.550.209.543)	169.858.613	(1.198.957.563)	(365.684.992)	(506.608.926)	(119.903.292.211)
Phân bổ lợi thế thương mại:							
Số dư đầu năm	-	160.227.726.386	-	-	-	-	160.227.726.386
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	160.227.726.386	-	-	-	-	160.227.726.386
Giá trị còn lại:							
Số dư đầu năm	402.643.353.247	160.028.667.861	82.471.851.651	18.800.111.774	9.695.651.654	1.489.570.154	675.129.206.341
Số dư cuối năm	482.548.310.200	152.714.725.145	82.500.688.613	18.801.042.437	9.634.315.008	1.493.391.074	747.692.472.477

(*) Giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn ("SGT") chưa bao gồm lỗ/(lãi) từ một công ty liên kết, là Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn, cho giai đoạn sáu tháng đầu năm 2013. Ngoài ra, báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bưu chính Viễn thông Sài Gòn ("SPT") tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 như đã được hợp nhất trên báo cáo tài chính của SGT chưa phản ánh ảnh hưởng của khoản đầu tư của SPT vào Hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát - Trung tâm điện thoại di động CDMA S - Telecom ("BCC") giữa SPT và Công ty SLD Telecom. Cơ sở cho cách thức xử lý kế toán này được dựa trên Công văn số 17128/BTC-CĐKT ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về việc SPT phải thực hiện được việc định giá phần vốn góp bằng tài sản vô hình vào BCC và trong thời gian chưa thực hiện được việc định giá, SPT chưa phải thực hiện hợp nhất báo cáo tài chính của SPT và BCC. Ngoài ra, SPT hiện cũng đang tiến hành các thủ tục cần thiết để giải quyết quyền lợi và nghĩa vụ của các bên tham gia vào BCC và do đó, chưa tiến hành hợp nhất khoản đầu tư vào BCC trên các báo cáo tài chính của đơn vị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác

	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2013		Ngày 31 tháng 12 năm 2012	
		Số cổ phần	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phần	Giá trị (đồng Việt Nam)
Các khoản đầu tư			1.065.084.700.000		1.065.184.700.000
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	
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 (5)	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000	
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế (6)	2.373.200	23.732.000.000	2.373.200	23.732.000.000	
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh (7)	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước (8)	190.000	19.000.000.000	190.000	19.000.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt (9)	150	15.000.000.000	150	15.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (10)	950.000	11.352.500.000	950.000	11.352.500.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ (11)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (12)	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (13)	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000	
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ (14)	250.000	2.500.000.000	250.000	2.500.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận (15)	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh (16)	-	-	100.000	100.000.000	
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(95.296.663.907)		(42.049.451.368)
Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn			969.788.036.093		1.023.135.248.632

- (1) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009, với mức vốn điều lệ được đăng ký là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tầng Bạt Hồ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 1.417 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 376).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (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 2013, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 21 tháng 4 năm 2011, các cổ đông của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn đã thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, việc hủy niêm yết này vẫn chưa được hoàn thành.

- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4000775212 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 15 tháng 11 năm 2010, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 là 270 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 51,3 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 11 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp hoàn thành việc góp 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ.
- (5) Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng Việt Nam (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008. Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này (xem chi tiết tại Thuyết minh số 37).
- (6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300512389 thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 2 năm 2012, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế là 350 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 8,5% vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6,78% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 6,018 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 37).
- (7) Đây là khoản đầu tư vào Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng và giữa các cổ đông góp vốn, khoản đầu tư này là phi lợi nhuận, do đó, Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ cho phần giá trị vốn đã góp.
- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006, giấy phép điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 15,2 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 37).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (9) Theo Thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (10) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký kinh doanh thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đang cho công ty này vay 1 tỷ đồng Việt Nam không tính lãi như trình bày trong Thuyết minh số 8.
- (14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này là 64 tỷ đồng Việt Nam (Thuyết minh số 37).
- (15) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ. Theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 108/2009/HĐQT-QĐ ngày 01 tháng 12 năm 2009, các thành viên Hội đồng Quản trị Công ty quyết định sẽ chuyển nhượng khoản đầu tư này. Do đó, Công ty không góp thêm vốn như cam kết ban đầu.
- (16) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3900918535 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14 tháng 9 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Tây Ninh là 200 tỷ đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty đã góp được 100 triệu đồng Việt Nam, tương đương 0,05% vốn điều lệ. Phần vốn cam kết còn phải góp vào công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 37,9 đồng Việt Nam (Thuyết minh số 37).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	18.923.367.016	33.928.102.937
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.046.765.848	6.784.232.428
TỔNG CỘNG	25.970.132.864	40.712.335.365

19. VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	126.589.597.388	154.828.313.078
Trong đó:		
Ngân hàng là bên liên quan	-	28.994.298.754
Các bên liên quan khác	113.664.148.452	113.664.148.452
Vay ngắn hạn khác	12.925.448.936	12.169.865.872
Vay dài hạn đến hạn trả	2.879.472.391.508	161.814.358.482
Trong đó:		
Các bên liên quan	-	34.192.987.244
Vay dài hạn khác	2.879.472.391.508	127.621.371.238
TỔNG CỘNG	3.006.061.988.896	316.642.671.560

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả thương mại (*)	393.759.884.013	61.509.329.472
Phải trả các bên liên quan	17.160.000	17.160.000
TỔNG CỘNG	393.777.044.013	61.526.489.472

(*) Phải trả thương mại gồm:

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả Sầm Thị Hường	101.500.000.000	-
Phải trả Phạm Thị Lê	112.500.000.000	-
Phải trả Quách Thị Nga	117.000.000.000	-
Phải trả khác	60.759.884.013	61.509.329.472
TỔNG CỘNG	393.759.884.013	61.509.329.472

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	263.813.693.200	267.786.924.200
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	166.687.091.198	81.601.433.176
Các khoản khác	1.717.638.364	692.205.365
TỔNG CỘNG	432.218.422.762	350.080.562.741

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	75.436.785.668	61.746.814.874
Thuế thu nhập doanh nghiệp	18.642.413.845	572.446.075
Thuế thu nhập cá nhân	462.386.577	218.927.110
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.772.486.478	8.417.627.090
TỔNG CỘNG	98.314.072.568	70.955.815.149

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	608.936.169.151	630.092.090.101
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	57.207.143.852	60.272.265.903
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	160.112.098.673	173.088.074.596
Khu đô thị Phúc Ninh	-	23.869.287.361
Khu công nghiệp Trảng Duệ	54.829.208.966	46.978.258.459
Khu công nghiệp Quang Châu	167.388.530.047	159.709.959.015
Khu công nghiệp Tân Phú Trung	169.399.187.613	166.174.244.767
Chi phí lãi vay phải trả	609.715.998.915	207.078.035.938
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan	314.496.324	277.474.189.782
Trích trước chi phí xây dựng	1.000.000	12.974.949.508
Các chi phí phải trả khác	12.571.590.767	9.671.973.140
TỔNG CỘNG	1.231.539.255.157	1.137.291.238.469

24. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay không lãi	676.225.599.181	479.448.753.644
Các khoản phải trả các bên liên quan	300.714.000.000	213.764.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long- Chi nhánh Bắc Ninh	32.531.764.650	32.531.764.650
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	25.935.378.567	
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18.501.877.476	18.568.236.343
TỔNG CỘNG	1.053.908.619.874	744.312.754.637

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc dài hạn	130.585.224.629	125.995.376.808
Trợ cấp thôi việc phải trả	951.967.962	1.087.797.962
	131.537.192.591	127.083.174.770

26. VAY DÀI HẠN

		Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	26.1	729.789.823.342	831.747.681.594
Trong đó:			
Vay ngân hàng khác		729.789.823.342	395.799.149.021
Vay ngân hàng là bên liên quan		-	435.948.532.573
Vay dài hạn các bên liên quan	26.2	1.500.000.000	31.588.366.352
Trái phiếu	26.3	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Trong đó:			
Phát hành qua ngân hàng		3.000.000.000.000	1.200.000.000.000
Phát hành qua ngân hàng là bên liên quan		-	1.800.000.000.000
TỔNG CỘNG		3.731.289.823.342	3.863.336.047.946
Trong đó:			
Vay dài hạn		851.817.431.833	3.701.521.689.464
Vay dài hạn đến hạn trả các bên liên quan		-	34.192.987.244
Vay dài hạn đến hạn trả khác		2.879.472.391.509	127.621.371.238

26.1 Vay ngân hàng

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng		Số cuối năm VNĐ	Lãi suất %/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	(i)	266.364.148.155	13.5% - 18%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	(ii)	143.425.675.187	12%-18%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	(iii)	320.000.000.000	15%/năm
TỔNG CỘNG		729.789.823.342	
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả		177.972.391.509	

26.2 Vay dài hạn các bên liên quan

Hợp đồng	Số cuối kỳ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp/đảm bảo
Vay ngắn hạn từ các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	1.500.000.000	10 tháng 7 năm 2014	0%/năm	Tín chấp
	1.500.000.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

26.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	7.000.000	100.000	700.000.000.000	11, 5%	5 năm	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 300 ha Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 002	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12,5%	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	11,425% 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 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung 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 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung 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 của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung với giá trị 114 tỷ
TỔNG CỘNG		30.000.000		3.000.000.000.000			
Trong đó	<i>Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới</i>			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 2013

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Đơn vị tính: đồng Việt Nam						
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
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	(435.644.344.014)	(435.644.344.014)
Số dư cuối năm	<u>2.957.111.670.000</u>	<u>611.603.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>771.509.232.454</u>	<u>3.977.981.376.277</u>
Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013						
Số dư đầu năm	2.957.111.670.000	611.603.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	771.509.232.454	3.977.981.376.277
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	69.051.931.547	69.051.931.547
Số dư cuối năm	<u>2.957.111.670.000</u>	<u>611.603.430.000</u>	<u>(364.466.650.000)</u>	<u>2.223.693.823</u>	<u>840.561.164.001</u>	<u>4.047.033.307.824</u>

27.2 Cổ phiếu phổ thông

	Năm nay		Năm trước	
	Số lượng	đồng Việt Nam	Số lượng	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	295.711.167	2.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	295.711.167	2.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Cổ phiếu phổ thông	295.711.167	2.957.111.670.000	295.711.167	2.957.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	5.950.979	59.509.790.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu phổ thông	5.950.979	59.509.790.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	289.760.188	2.897.601.880.000	289.760.188	2.897.601.880.000
Cổ phiếu phổ thông	289.760.188	2.897.601.880.000	289.760.188	2.897.601.880.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	<u>295.711.167</u>	<u>2.957.111.670.000</u>	<u>295.711.167</u>	<u>2.957.111.670.000</u>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2011: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

28. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu kỳ	856.320.845.902	897.885.147.086
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	1.657.000.000	6.703.772.904
Lợi nhuận/(lỗ) trong năm thuộc về cổ đông thiểu số	12.846.907.382	(48.268.074.088)
Số dư cuối kỳ	870.824.753.284	856.320.845.902

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.082.220.128.366	281.433.009.280
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	805.965.938.975	237.867.067.365
Doanh thu bán nhà xưởng	201.019.023.000	-
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	37.742.201.650	14.781.663.017
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	35.072.719.561	28.784.278.898
Doanh thu khác	2.420.245.180	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	(9.250.302.351)	(62.712.320)
Doanh thu thuần	1.072.969.826.015	281.370.296.960

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	35.334.865.946	392.998.280
Lãi tiền gửi	3.200.001.230	3.516.261.010
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	501.280.737	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	20.655.686	5.573.187.493
Lãi từ các khoản cho vay	-	30.460.364.577
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	-	8.000
Khác	-	4.532.475.161
TỔNG CỘNG	39.056.803.599	44.475.294.521

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	390.198.266.861	149.405.682.575
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	74.123.785.482	3.472.119.995
Giá vốn nhà xưởng đã bán	85.558.885.555	-
Giá vốn khác	28.418.512.057	20.661.875.794
TỔNG CỘNG	578.299.449.955	173.539.678.364

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	310.697.062.935	322.678.313.608
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	62.520.699.639	22.134.598.068
Chi phí tài chính khác	4.538.897.186	170.233.687
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	103.308.427	429.958.897
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	768.083.526	-
TỔNG CỘNG	378.628.051.713	345.413.104.260

32. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	19.866.438.385	4.791.202.269
Điều chỉnh thuế	2.580.323.495	-
Phạt vi phạm hợp đồng	7.654.833.479	2.476.260.302
Thu nhập khác	9.631.281.411	2.314.941.967
Chi phí khác	6.242.770.187	2.879.093.449
Truy thu thuế	-	1.043.228.796
Chi phí khác	6.242.770.187	1.835.864.653
GIÁ TRỊ THUẦN	13.623.668.198	1.912.108.820

33. 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	532.857.350.954	1.250.825.848.822
Chi phí nhân công	43.917.135.196	40.428.537.339
Chi phí khấu hao, tài sản cố định, phân bổ lợi thế thương mại, chi phí trả trước	32.006.656.202	73.877.652.496
Trích lập dự phòng	59.493.849.600	35.652.965.238
Chi phí dịch vụ mua ngoài	315.407.485.334	406.890.654.048
Chi phí khác	31.529.564.713	22.772.526.662
TỔNG CỘNG	1.015.212.041.999	1.830.448.184.605

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 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 đến năm 2017. Thuế suất cho năm tài chính 2013 là 10% và được miễn giảm 50%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho năm tài chính 2013 là 10% và được miễn giảm 50%.

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

Đối với hoạt động cho thuê đất 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 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2013 là 10% và được miễn giảm 50%.

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51.781.040.410	572.446.075
Thuế TNDN trích lập thừa năm trước	-	(2.070.654.540)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(46.592.116.373)	(1.239.998.059)
TỔNG CỘNG	5.188.924.036	(2.738.206.524)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Năm nay Năm trước

Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	87.087.762.965 (486.650.624.626)	
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được khấu trừ	7.659.804.089	8.868.895.815
Các khoản phạt	625.448.465	3.889.206.826
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị	343.833.335	315.500.000
Chi phí đóng góp từ thiện		56.100.000
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước	2.632.244.728	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản đã thực hiện	103.519.406.899	6.429.619.566
Lỗ từ công ty liên kết	14.536.733.864	76.769.682.455
Phân bổ lợi thế thương mại	49.809.050	50.838.398.122
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		-
Dự phòng cho công ty liên kết	(1.589.692.300)	(50.870.153.600)
Phân bổ chi phí năm trước	(20.828.000.000)	-
Thu nhập từ giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty con		(4.532.475.161)
Khác		(738.071.445)
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	194.037.350.285 (395.623.922.048)	
Lỗ năm trước chuyển sang	-	
Thu nhập/(lỗ) chịu thuế ước tính năm hiện hành	194.037.350.285 (395.623.922.048)	
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	51.494.226.923	572.446.075
Thuế TNDN phải trả đầu năm	353.274.523	85.411.601.903
Thuế TNDN trả trước đầu năm	(10.256.836.958)	-
Thuế TNDN đã trả thừa trong kỳ	99.645.086	-
Thuế TNDN trích lập thừa năm trước	-	(2.070.654.540)
Thuế TNDN trích lập thiếu năm trước	(572.446.075)	-
Phân loại lại nghĩa vụ thuế TNDN hoãn lại phải trả (*)	(31.627.450.904)	(68.532.082.578)
Thuế TNDN đã trả trong năm	(1.198.864.115)	(25.446.199.191)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	8.291.548.479	(10.064.888.331)
Trong đó:		
Thuế TNDN phải trả	18.642.413.845	572.446.075
Thuế TNDN trả trước (Thuyết minh số 10)	(10.350.865.365)	(10.637.334.406)

(*) Theo biên bản thuế ngày 20 tháng 7 năm 2012 và theo Thông tư 130/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính, trong các năm tài chính từ 2011 trở về trước, Tập đoàn được phân bổ doanh thu cho thuê đất trả trước (liên quan đến các hợp đồng thuê dài hạn) trong thời gian thuê cho mục đích xác định thuế TNDN. Phương pháp này khác biệt với phương pháp xác định doanh thu chịu thuế TNDN của Tập đoàn áp dụng trong các năm trước, là tính một lần cho doanh thu tính thuế cho cả thời gian thuê. Theo cơ sở đó, Tập đoàn đã xác định lại số dư thuế TNDN hoãn lại phải trả do khác biệt về phương pháp xử lý doanh thu cho thuê đất (theo các hợp đồng thuê dài hạn) giữa thuế và kế toán (xem Thuyết minh số 34.3).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
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 (*)	270.742.051.201	311.156.365.110	(40.414.313.909)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian(*)	19.407.058.930	68.532.082.576	(19.672.451.808)	-
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(*)	113.467.594.408	39.079.510.738	13.494.649.343	(1.239.998.059)
	403.616.704.539	418.767.958.424		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất				
			(46.592.116.373)	(1.239.998.059)

(*) Vào ngày 19 tháng 6 năm 2013, Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Theo đó, thuế suất thuế TNDN được điều chỉnh thành 22% từ ngày 1 tháng 1 năm 2014, và chuyển sang thuế suất 20% kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2016. Việc thay đổi thuế suất thuế TNDN này có ảnh hưởng đến việc xác định thuế TNDN hoãn lại của Tập đoàn, và qua đó, làm giảm thuế thu nhập hoãn lại phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và làm tăng thu nhập thuế TNDN hoãn lại cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 với số tiền là 43.144.095.872 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 2013

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 418.742.991.729 đồng Việt Nam. (31 tháng 12 năm 2012: 23.119.069.680 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2012	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2012
2008	2013	12.781.432.837	(12.781.432.837)	-	-
2009	2014	64.576.117.611	(3.571.568.825)	-	61.004.548.785
2010	2015	16.474.832.878	-	-	16.474.832.878
2011	2016	297.047.750.281	(10.493.094.409)	-	286.554.655.872
2012	2017	82.137.440.084	-	-	82.137.440.084
TỔNG CỘNG		473.017.573.689	(26.846.096.071)	-	446.171.477.618

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 418.742.991.729 đồng Việt Nam do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

35. 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 Thủy điện SGI- Lào	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Chung nhà đầu tư
5	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Chung nhà đầu tư
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
7	Cty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	Chung nhà đầu tư
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đồng
9	Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Chung nhà đầu tư
10	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
11	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
12	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
13	Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả, vay và cho vay tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm bao gồm:
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chuyển tiền	6.000.000.000
Công ty cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Cho vay	8.900.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Công ty tạm ứng Công ty nhận hoàn ứng	6.419.778.058 8.192.331.620
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty trả gốc vay	27.588.366.351

Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<i>Phải thu thương mại ngắn hạn</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Bán đất khu đô thị và thuê giá trị giá tăng	104.130.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Phải thu tiền thuê đất	84.426.997.631
		<u>188.556.997.631</u>

Phải thu ngắn hạn khác

Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Cho vay không lãi	50.000.000.000
		<u>50.000.000.000</u>
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn khác	850.000.000
Công ty cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn khác	31.992.687.097
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	Lãi trả chậm	33.446.969.472
		<u>49.728.086.623</u>

Tạm ứng

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.860.772.420
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	778.460.228
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
		<u>4.749.232.648</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Chi tiết khoản phải thu/phải trả, đi vay các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Vay ngắn hạn các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Vay ngắn hạn	1.333.318.452
		113.664.148.452
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	Đầu tư vào Nhiệt điện Bắc Giang	300.000.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Cho vay	714.000.000
		300.714.000.000
Vay dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn-Đà Nẵng	Vay dài hạn	1.500.000.000
		1.500.000.000
Chi phí phải trả		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Chi phí lãi vay	314.496.324
		314.496.324

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	4.223.833.500	1.720.444.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	2.154.317.500
	4.223.833.500	3.874.761.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

36. 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.

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	69.051.930.738	(435.644.344.014)
Lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	69.051.930.738	(435.644.344.014)
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 (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	238	(1.503)

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu Công nghiệp Quang Châu, khu Công nghiệp Trảng Duệ, khu Công nghiệp Tân Phú Trung và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là khoảng 140 tỷ đồng Việt Nam.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn có hợp đồng liên quan đến thu xếp giấy chứng nhận đầu tư, giải phóng mặt bằng và tái định cư cho việc xây dựng phát triển Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với giá trị còn phải thực hiện là khoảng 444 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

37. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

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

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư 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 Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	10.000.000.000.000	1.900.000.000.000	19%	483.000.000.000	1.417.000.000.000
2 Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	350.000.000.000	66.500.000.000	19%	2.500.000.000	64.000.000.000
3 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	200.000.000.000	29.750.000.000	8,50%	23.732.000.000	6.018.000.000
4 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	200.000.000.000	80.000.000.000	40%	2.000.000.000	78.000.000.000
5 Công ty Cổ phần Sài Gòn - Bình Phước	180.000.000.000	34.200.000.000	19%	19.000.000.000	15.200.000.000
6 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
		2.124.450.000.000		540.232.000.000	1.584.218.000.000

Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Tập đoàn có các hợp đồng cho thuê nhà xưởng có thời hạn từ 1 đến 5 năm, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	35.143.060.215	7.619.424.527
Trên 1 – 5 năm	55.271.581.376	7.271.581.376
Trên 5 năm	84.052.317.249	157.019.272.593
TỔNG CỘNG	174.466.958.840	171.910.278.496

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

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

Như được trình bày tại Thuyết minh số 9, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát ("Công ty Trảng Cát") đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 22 tháng 2 năm 2013 với Ngân hàng TMCP Phương Tây ("Ngân hàng Phương Tây"). Theo đó, Công ty Trảng Cát đã đồng ý thế chấp một phần các tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát ("Dự án") để đảm bảo cho các khoản vay, ủy thác đầu tư, trái phiếu doanh nghiệp và các nghĩa vụ theo hợp đồng của Tập đoàn, các công ty con, công ty liên kết và của một số công ty khác.

Bảo lãnh

Công ty có các khoản nợ tiềm tàng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

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

38. 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 trái phiếu doanh nghiệp, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả 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 đầu tư, cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Nghị quyết quản lý rủi ro là nghị quyết không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. 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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các 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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 để 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 cho vay, đi 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013		
VNĐ	+538	12.519.848.260
VNĐ	-538	(12.519.848.260)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
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 2.5. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng/Phải thu khác/Cho vay

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

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 theo chính sách của Tập đoàn. 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 4.

Ban Giám đốc đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu đã được trích lập dự phòng vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Rủi ro thanh khoản

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

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

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã 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 2013				
Các khoản vay và nợ	-	3.006.061.988.897	851.817.431.833	3.857.879.420.730
Phải trả người bán	393.777.044.013	-	-	393.777.044.013
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	1.053.923.233.874	1.231.539.255.157	130.585.224.629	2.416.047.713.660
	1.447.700.277.887	4.237.601.244.053	982.402.656.462	6.667.704.178.402
Ngày 31 tháng 12 năm 2012				
Các khoản vay và nợ	-	316.642.671.560	3.701.521.689.464	4.018.164.361.024
Phải trả người bán	59.920.066.112	1.606.423.360	-	61.526.489.472
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	472.492.342.940	1.409.111.650.167	125.995.376.808	2.007.599.369.914
	532.412.409.052	1.727.360.745.087	3.827.517.066.272	6.087.290.220.410

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Giá trị ghi sổ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh				
- Cổ phiếu niêm yết	7.490.461.369	(5.560.628.169)	7.490.461.369	(6.156.606.069)
Phải thu khách hàng	984.066.515.442	(8.574.547.073)	720.106.508.678	(16.948.378.092)
Phải thu khác	416.620.409.361	-	322.643.160.616	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.065.084.700.000	(96.895.404.872)	1.065.184.700.000	(42.049.451.368)
Tiền và các khoản tương đương tiền	103.092.930.135	-	69.559.822.461	-
TỔNG CỘNG	2.576.355.016.307	(111.030.580.114)	2.184.984.654.023	(65.154.435.529)

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	3.857.879.420.730	4.018.164.361.024
Phải trả người bán	393.777.044.013	61.526.489.472
Chi phí phải trả	1.231.539.255.157	1.137.291.238.469
Phải trả khác	1.184.508.458.503	870.308.131.445
TỔNG CỘNG	6.667.704.178.402	6.087.290.220.410

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

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/cho vay được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như các rủi ro cụ thể, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2013, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

- ▶ Giá trị hợp lý của các công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng, trái phiếu và các nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được tạm thời ghi nhận bằng giá gốc.

40. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM 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.

41. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ IV NĂM 2013

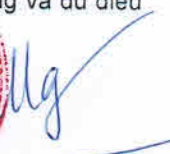
Lợi nhuận hợp nhất sau thuế quý IV đạt 197,17 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận thuộc về cổ đông công ty mẹ là 197,8 tỷ đồng, tăng 404,06 tỷ đồng so với quý IV năm 2012. Nguyên nhân chủ yếu là do năm 2013 tình hình thu hút FDI của công ty tăng trưởng đáng kể. Công ty đã ký kết được nhiều hợp đồng lớn với các tập đoàn nước ngoài như LG.... Đến quý IV năm 2013 Công ty đã hoàn thành việc bàn giao đất, nhà xưởng cho khách hàng và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.



Vũ Thanh Dịu
Người lập



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 2 năm 2014