

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất

ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 65



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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 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.

Công ty có các công ty con sau:

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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



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

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## BAN GIÁM ĐỐC

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

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

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. 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.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng giám đốc

Bắc Ninh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2013



Số tham chiếu: 60774739/15503513

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn") được trình bày từ trang 5 đến trang 65 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

### *Cơ sở ý kiến kiểm toán*

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### *Ý kiến kiểm toán*

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



*Ernst & Young Vietnam Ltd.*

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

*Trần Phú Sơn*

Trần Phú Sơn  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0637/KTV

*Lê Đức Trường*

Lê Đức Trường  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2013

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>9.582.850.064.453</b>	<b>8.065.551.266.970</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>69.559.822.461</b>	<b>33.635.249.933</b>
111	1. Tiền		64.059.822.461	24.675.249.933
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.500.000.000	8.960.000.000
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1.333.855.300</b>	<b>92.419.002.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		7.490.461.369	98.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(6.156.606.069)	(6.071.459.369)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.390.847.305.009</b>	<b>2.010.191.433.230</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	720.106.508.678	327.789.809.720
132	2. Trả trước cho người bán	7	1.365.090.808.807	1.213.352.666.172
135	3. Các khoản phải thu khác	8	322.598.365.616	472.478.968.260
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(16.948.378.092)	(3.430.010.922)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>7.052.955.381.900</b>	<b>5.840.687.062.438</b>
141	1. Hàng tồn kho		7.052.955.381.900	5.840.687.062.438
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>68.153.699.783</b>	<b>88.618.519.369</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		228.862.586	82.438.973
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.272.127.897	20.814.706.125
154	3. Thuế và các khoản phải thu khác từ Nhà nước	10	10.637.334.406	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	55.015.374.894	67.721.374.271



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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.195.455.009.935</b>	<b>3.881.792.159.706</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>44.795.000</b>	<b>1.199.835.461.506</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	12	-	647.108.647.650
218	2. Phải thu dài hạn khác	13	44.795.000	552.726.813.856
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>399.168.337.891</b>	<b>387.430.326.409</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	146.678.780.610	150.273.123.346
222	Nguyên giá		208.158.774.973	192.182.267.030
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(61.479.994.363)	(41.909.143.684)
227	2. Tài sản cố định vô hình		28.044.133	19.248.958
228	Nguyên giá		126.075.160	105.175.160
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(98.031.027)	(85.926.202)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	252.461.513.148	237.137.954.105
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>56.597.837.798</b>	<b>19.281.946.368</b>
241	1. Nguyên giá		63.275.975.089	22.458.459.700
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(6.678.137.291)	(3.176.513.332)
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>1.698.264.454.973</b>	<b>2.200.323.688.818</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	675.129.206.341	589.737.668.818
258	2. Đầu tư dài hạn khác	18.2	1.065.184.700.000	1.630.586.020.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	18.2	(42.049.451.368)	(20.000.000.000)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>40.732.066.629</b>	<b>74.173.600.862</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	19	40.712.335.365	50.278.869.600
268	2. Tài sản dài hạn khác		19.731.264	23.894.731.262
<b>269</b>	<b>VI. Lợi thế thương mại</b>		<b>647.517.644</b>	<b>747.135.743</b>
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>11.778.305.074.388</b>	<b>11.947.343.426.676</b>



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

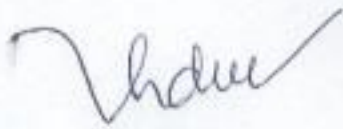
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.944.002.852.209</b>	<b>6.635.832.559.299</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.688.457.393.905</b>	<b>2.924.439.973.062</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	20	316.642.671.560	1.238.887.681.967
312	2. Phải trả người bán	21	61.526.489.472	81.319.395.290
313	3. Người mua trả tiền trước	22	350.080.562.741	538.868.923.404
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	23	70.955.815.149	259.218.203.676
315	5. Phải trả người lao động		513.582.567	218.154.333
316	6. Chi phí phải trả	24	1.137.291.238.469	788.287.787.222
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	25	744.312.754.637	10.454.147.862
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.134.279.310	7.185.679.308
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.255.545.458.304</b>	<b>3.711.392.586.237</b>
331	1. Phải trả dài hạn khác	26	127.083.174.770	3.703.790.041
334	2. Vay và nợ dài hạn	27	3.701.521.689.464	3.354.869.566.337
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	418.767.958.424	351.475.873.907
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		8.172.635.646	1.343.355.952
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.977.981.376.277</b>	<b>4.413.625.720.291</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>28</b>	<b>3.977.981.376.277</b>	<b>4.413.625.720.291</b>
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.957.111.670.000	2.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		611.603.430.000	611.603.430.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
415	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		771.509.232.454	1.207.153.576.468
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>29</b>	<b>856.320.845.902</b>	<b>897.885.147.086</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>11.778.305.074.388</b>	<b>11.947.343.426.676</b>

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

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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



Vũ Thanh Dịu  
Người lập



Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2013



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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	281.433.009.280	633.904.038.872
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	62.712.320	275.701.104
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	281.370.296.960	633.628.337.768
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	173.539.678.364	276.552.876.580
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		107.830.618.596	357.075.461.188
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	44.475.294.521	236.918.644.378
22	7. Chi phí tài chính	32	345.413.104.260	324.547.590.521
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		322.678.313.608	289.225.666.703
24	8. Chi phí bán hàng		11.507.454.026	19.624.685.438
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		207.178.405.822	139.659.602.472
30	10. (Lỗ)/lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(411.793.050.991)	110.162.227.135
31	11. Thu nhập khác	33	4.791.202.269	21.147.963.706
32	12. Chi phí khác	33	2.879.093.449	2.156.782.670
40	13. Lợi nhuận khác	33	1.912.108.820	18.991.181.036
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	18.1	(76.769.682.455)	(33.346.259.356)
50	15. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế		(486.650.624.626)	95.807.148.815
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(1.498.208.465)	27.295.467.072
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.1	1.239.998.059	9.279.529.545
60	18. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế TNDN		(483.912.418.102)	77.791.211.288
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	29	(48.268.074.088)	42.061.194.332
62	18.2. (Lỗ)/lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		(435.644.344.014)	35.730.016.956
80	19. (Lỗ)/lãi trên cổ phiếu			
	- (Lỗ)/lãi cơ bản	37	(1.503)	123
	- (Lỗ)/lãi suy giảm		(1.503)	123

*Vhau*

*Phạm Phúc Hiếu*



*Nguyễn Thị Thu Hương*

Vũ Thanh Dự  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2013



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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng (lỗ)/lợi nhuận trước thuế</b>		<b>(486.650.624.626)</b>	<b>95.807.148.815</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		23.039.254.374	20.738.728.368
	Phân bổ lợi thế thương mại		50.838.398.121	50.838.398.121
03	Các khoản dự phòng		35.652.965.238	16.828.549.624
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	30.2	-	(8.179.884.743)
05	Lỗ/(lãi) từ hoạt động đầu tư		42.400.050.587	(252.068.259.469)
06	Chi phí lãi vay	32	322.678.313.608	289.225.666.703
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(12.041.642.698)</b>	<b>213.190.347.419</b>
09	Tăng/(giảm) các khoản phải thu		316.037.888.981	(192.184.080.485)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.212.268.319.462)	(2.298.733.191.578)
11	Tăng các khoản phải trả		546.155.805.572	28.742.134.678
12	Giảm chi phí trả trước		9.627.178.367	13.289.610.101
13	Tiền lãi vay đã trả		(90.615.019.631)	(318.385.784.796)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	35.2	(25.446.199.191)	(215.821.771.324)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		34.680.124.215	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(51.400.001)	(22.502.365.295)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(433.921.583.848)</b>	<b>(2.792.405.101.280)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(63.787.801.412)	(63.433.912.092)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(2.851.128.404)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		91.000.000.000	1.714.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(213.000.000.000)	(558.801.320.000)
	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	635.747.024.000
29	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		543.700.896.143	28.180.350.986
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>1.136.566.779.044</b>	<b>1.752.841.014.490</b>



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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		132.712.596.004	1.563.773.790.738
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(799.433.218.672)	(934.885.154.525)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(666.720.622.668)	628.888.636.213
50	Tăng/(giảm) tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		35.924.572.528	(410.675.450.577)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		33.635.249.933	444.017.037.338
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	293.663.172
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	69.559.822.461	33.635.249.933

*Vhduu*

*Phạm Phúc Hiếu*



*Nguyễn Thị Thu Hương*

Vũ Thanh Dịu  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 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 2012

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

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

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có các công ty con như sau:

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

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Giang cấp ngày 6 tháng 4 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 4 ngày 4 tháng 1 năm 2013. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty Sài Gòn - Bắc Giang thay đổi vốn điều lệ thành 220 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại Khu Công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 59,5% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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



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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

▶ *Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang*

Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 200300507 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 5 tháng 3 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 3.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư, xây dựng, vận hành và khai thác các công trình nguồn và lưới điện; sản xuất và kinh doanh điện; nhập khẩu thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh điện, quản lý, vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa, các công trình điện, công trình kiến trúc của nhà máy điện và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại Khu công nghiệp Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 51% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.



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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Cơ sở hoạt động liên tục

Tập đoàn đã phát sinh lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 với số tiền là 435.644.344.014 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, tổng số dư nợ ngắn hạn của Tập đoàn là 2.688.457.393.905 đồng Việt Nam đã vượt tổng số dư tài sản ngắn hạn có tính thanh khoản cao (không bao gồm hàng tồn kho) của Tập đoàn với số tiền là 158.562.711.352 đồng Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản vay và nợ dài hạn với số tiền là 3.701.521.689.464 đồng Việt Nam sẽ đáo hạn và phải trả vào năm 2014.

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Tập đoàn đã có kế hoạch tài chính để Tập đoàn có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trả thông qua việc cơ cấu nợ với các ngân hàng, thu hồi các khoản tiền phải thu từ khách hàng cá nhân và thanh lý một số khoản đầu tư khác.

Do vậy, các báo cáo tài chính hợp nhất 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 2012

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.6 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến chênh lệch tỷ giá hối đoái như sau.

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

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn mở tài khoản. Trong năm 2011, Tập đoàn sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

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

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

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



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

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

**3.3 Hàng tồn kho**

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

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

Giá thành để đưa hàng tồn kho đến vị trí và điều kiện hiện tại được xác định như sau:

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

*Dự phòng cho hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

**3.4 Các khoản phải thu**

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

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

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

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

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



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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và khấu trừ**

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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



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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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



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

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

**3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm tài chính trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Tập đoàn áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.

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

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư sau khi được Hội đồng quản trị 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.

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

*Doanh thu bán nhà xưởng*

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

*Doanh thu cho thuê nhà xưởng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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



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

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

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

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

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

**3.21 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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



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

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

**3.21 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**3.22 Công cụ tài chính**

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 201/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 15 tháng 10 năm 2009 hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái ("Thông tư 201"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

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

*Bù trừ các công cụ tài chính*

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



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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.759.279.311	999.686.798
Tiền gửi ngân hàng	62.300.543.150	23.675.563.135
Các khoản tương đương tiền (*)	5.500.000.000	8.960.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.559.822.461</b>	<b>33.635.249.933</b>

(\*) Khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 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 1 năm và có lãi suất là 8%/năm.

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

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

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng (*)	611.715.757.742	326.123.128.172
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	108.390.750.936	1.666.681.548
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>720.106.508.678</b>	<b>327.789.809.720</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(16.948.378.092)	(3.430.010.922)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>703.158.130.586</b>	<b>324.359.798.798</b>



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

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG** (tiếp theo)

(\*) Phải thu thương mại bao gồm các khoản phải thu có số dư lớn sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	180.367.167.377	217.825.921.176
Phạm Thị Lê (**)	91.125.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương Mại Sài Gòn (***)	84.426.997.631	-
Sầm Thị Hường (**)	83.835.000.000	-
Quách Thị Nga (**)	83.875.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	2.321.522.800	-
Phải thu từ các khách hàng khác	85.765.069.934	108.297.206.996
	<b><u>611.715.757.742</u></b>	<b><u>326.123.128.172</u></b>

(\*\*) Các khoản phải thu này được khách hàng cam kết thanh toán chậm nhất ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo cam kết ký ngày 31 tháng 12 năm 2011.

(\*\*\*) Theo Phụ lục hợp đồng số 102B/PLHD-QVMR/2011 ngày 25 tháng 12 năm 2011 với Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sài Gòn, khoản phải thu với số tiền tương ứng là 84.426.997.631 đồng từ công ty này được cam kết thanh toán trong vòng 2 năm và có lãi là 20%/năm. Số lãi phát sinh phải thu tại ngày 31 năm 2012 là 16.885.399.526 đồng (Thuyết minh số 8).

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (*)	1.035.055.051.586	760.423.675.978
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc (**)	144.840.188.667	146.323.869.380
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh (***)	81.016.470.776	139.271.557.124
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Củ Chi Foster and Partners Limited	34.278.279.475	47.019.231.961
Foster and Partners Limited	29.159.200.000	29.159.200.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn – Kinh Bắc	18.514.334.879	-
US Southern Homes	-	62.484.000.000
Trả trước cho người bán khác	22.227.283.424	28.671.131.729
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.365.090.808.807</u></b>	<b><u>1.213.352.666.172</u></b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang và Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát đã trả trước cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc tổng số tiền là 1.035.055.051.586 đồng Việt Nam cho việc thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng này và thi công một số công trình trong các dự án đang triển khai của Tập đoàn.

(\*\*) Theo hợp đồng thầu san lấp công trình và đường giao thông đô thị - giai đoạn 1 tháng 10 năm 2011 giữa công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang và công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc, công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc nhận thầu thi công san lấp Khu Đô thị Quang Châu – Việt Yên – Bắc Giang và xây dựng đường giao thông đô thị - giai đoạn 1. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang đã trả trước cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc số tiền là 144.840.188.667 đồng Việt Nam cho việc thi công san lấp và xây dựng đường giao thông này.

(\*\*\*) Đây là khoản tạm ứng cho công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh cho mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng và nhà xưởng của Khu công nghiệp Quê Võ Mở rộng và Khu đô thị Phúc Ninh.



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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cho vay không lãi (i)	250.820.000.000	395.532.000.000
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	26.292.687.097	4.043.239.889
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng (ii)	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu lãi thanh toán chậm của công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sài Gòn (iii)	16.885.399.526	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu khác	6.931.606.993	51.235.056.371
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>322.598.365.616</u></b>	<b><u>472.478.968.260</u></b>

(i) Chi tiết các khoản cho vay không có lãi như sau:

	<i>Số dư cho vay VND</i>	<i>Thời hạn trả nợ vay</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	164.820.000.000	30 tháng 6 năm 2013	Tin chấp
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	50.000.000.000	12 tháng 4 năm 2013	Tin chấp
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	34.500.000.000	19 tháng 1 năm 2013	Tin chấp
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (Thuyết minh số 36)	1.000.000.000	19 tháng 1 năm 2013	Tin chấp
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Ninh Thuận	500.000.000	11 tháng 1 năm 2013	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>250.820.000.000</u></b>		

(ii) Theo Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh, Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bắc Ninh, Ban quản lý các khu công nghiệp và Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ngày 14 tháng 8 năm 2007 và Quyết định về việc hỗ trợ vốn đầu tư cho doanh nghiệp số 1951/QĐ - UBND ngày 31 tháng 12 năm 2007, Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cam kết hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng thông qua dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Quế Võ của Công ty. Theo đó, số tiền hỗ trợ đầu tư cho Công ty là 19,44 tỷ đồng Việt Nam từ nguồn Ngân sách tỉnh và được dùng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Quế Võ.

(iii) Theo Phụ lục hợp đồng số 102B/PLHD-QVMR/2011 ngày 25 tháng 12 năm 2011 với Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sài Gòn, khoản phải thu với số tiền tương ứng là 84.426.997.631 đồng từ công ty này được cam kết thanh toán trong vòng 2 năm và có lãi suất là 20%/năm (Thuyết minh số 6). Số lãi phát sinh còn phải thu tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 16.885.399.526 đồng.



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

**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 (*)	3.078.488.161.487	1.992.482.145.052
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung (**)	2.622.480.392.173	2.547.049.628.393
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	308.528.766.680	366.864.712.966
Dự án Khu công nghiệp Quang Châu	431.445.237.228	345.693.615.615
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	234.304.428.626	235.598.509.968
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	154.747.755.326	125.527.544.215
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	115.840.796.989	100.476.768.811
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	71.236.055.318	92.933.413.435
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.049.833.976	21.343.819.431
Khác	12.833.954.097	12.716.904.552

**TỔNG CỘNG**

**7.052.955.381.900      5.840.687.062.438**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm giá trị quyền sử dụng các lô đất tại khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Trảng Duệ và các dự án khác do Tập đoàn thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại, và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp.

Ngoại trừ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát, phần lớn hàng tồn kho còn lại của Tập đoàn được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại Thuyết minh số 27.

(\*) Theo Quyết định số 1548/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2010, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/2000 của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với diện tích khu đô thị và dịch vụ được phê duyệt là 584,91 ha, đồng thời phê duyệt Công ty là chủ đầu tư của dự án này.

Theo đó, Công ty đã thành lập Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát để trực tiếp thực hiện, quản lý và kinh doanh Dự án này. Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 022021000104 do Ban quản lý Khu kinh tế thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 22 tháng 3 năm 2012 và Chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 4 tháng 5 năm 2012 với mức vốn điều lệ là 1.500 tỷ đồng Việt Nam. Trong kỳ, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát đã ký hợp đồng số 01/2012/HĐKT/TCC-KĐT&DV.TC.HP ngày 18 tháng 2 năm 2012 với Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc. Theo hợp đồng này, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc đang thực hiện cung cấp cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát dịch vụ lập dự án, xin cấp giấy chứng nhận đầu tư, giải phóng mặt bằng, tái định cư và các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát. Ngày 8 tháng 10 năm 2012, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng ra quyết định số 1679/QĐ-UBND về việc thu hồi đất giao cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát tại phường Trảng Cát, quận Hải An, tổng diện tích được giao là 581,93 ha.

Dựa trên tiến độ thực hiện dự án thực tế được hai bên thống nhất và được Ủy Ban Nhân dân Phường Trảng Cát xác nhận, Công ty đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc số tiền là 3.064.319.400.000 đồng Việt Nam. Khối lượng hoàn thành còn lại 14.168.761.487 đồng Việt Nam là các chi phí ban thực hiện dự án ban đầu do Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc thanh toán.

Ngoại trừ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát, phần lớn hàng tồn kho còn lại của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn như được trình bày tại Thuyết minh số 27.



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

**9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)**

(\*\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung bao gồm cả giá trị hợp lý của phần diện tích đất đã giải phóng mặt bằng và có quyết định giao đất thuộc Khu công nghiệp Tân Phú Trung và Khu đô thị Tân Phú Trung của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc đã được đánh giá lại cho mục đích hợp nhất tại ngày mua.

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (Thuyết minh số 35.2)	10.637.334.406	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.637.334.406</b>	<b>-</b>

**11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	20.974.246.490	33.580.257.929
<i>Tạm ứng cho nhân viên</i>	15.455.057.877	21.421.855.929
<i>Tạm ứng cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	5.519.188.613	12.158.402.000
Đặt cọc (*)	34.041.128.404	34.141.116.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>55.015.374.894</b>	<b>67.721.374.271</b>

(\*) Khoản đặt cọc tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm các khoản đặt cọc của Công ty để mua cổ phần Công ty TNHH Scanviwood với số tiền là 21.190.000.000 đồng Việt Nam và để thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Phát triển Nông nghiệp 1 Hà Nội với số tiền 12.851.128.404 đồng Việt Nam.

**12. PHẢI THU KHÁCH HÀNG DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu thương mại dài hạn (*)	-	542.978.647.650
Phải thu dài hạn các bên liên quan (*)	-	104.130.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>647.108.647.650</b>

(\*) Các khoản phải thu dài hạn này được khách hàng cam kết thanh toán chậm nhất ngày 31 tháng 12 năm 2013 theo cam kết ký ngày 31 tháng 12 năm 2011 nên được phân loại sang phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6).



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

**13. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

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



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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	□□□□□□□□, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu năm	129.770.428.875	30.586.292.301	24.977.081.940	5.925.783.395	922.680.519	192.182.267.030
- Mua mới trong năm	506.428.322	80.896.249	-	91.127.272	-	678.451.843
- Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	14.466.435.191	-	-	-	-	14.466.435.191
- Tăng từ hợp nhất công ty con	15.000.000	18.180.909	771.750.000	26.690.000	-	831.620.909
- Phân loại lại	356.515.000	(356.515.000)	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>145.114.807.388</u>	<u>30.328.854.459</u>	<u>25.748.831.940</u>	<u>6.043.600.667</u>	<u>922.680.519</u>	<u>208.158.774.973</u>
<b>Tài sản cố định đã hết khấu hao</b>						
	30.584.545	29.500.000	3.577.629.376	1.975.638.111	242.498.701	5.855.850.733
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Số dư đầu năm	23.199.617.226	4.175.253.352	10.731.318.626	3.251.865.495	551.088.985	41.909.143.684
- Tăng trong năm	12.926.428.134	3.150.035.099	2.836.423.540	505.930.481	106.708.336	19.525.525.590
- Tăng từ hợp nhất công ty con	2.244.625	3.535.182	34.905.341	4.639.941	-	45.325.089
- Phân loại lại	(128.385.978)	128.385.978	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>35.999.904.007</u>	<u>7.457.209.611</u>	<u>13.602.647.507</u>	<u>3.762.435.917</u>	<u>657.797.321</u>	<u>61.479.994.363</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu năm	<u>106.570.811.649</u>	<u>26.411.038.949</u>	<u>14.245.763.314</u>	<u>2.673.917.900</u>	<u>371.591.534</u>	<u>150.273.123.346</u>
Số dư cuối 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>



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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội (*)	119.161.983.744	117.731.146.946
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội (**)	106.555.116.818	106.159.553.182
Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng	10.127.928.638	8.202.423.718
Khu công nghiệp Quế Võ Hiện hữu	3.645.977.273	1.928.326.364
Nhà máy nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.895
Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu	1.488.095.455	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	8.365.907.327	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>252.461.513.148</u></b>	<b><u>237.137.954.105</u></b>

(\*) Theo Quyết định số 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010, Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội đã lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội. Dự án này sẽ được xây dựng trên lô đất có diện tích khoảng 40.484m<sup>2</sup>. Chi phí đã phát sinh bao gồm 5,5 triệu đô la Mỹ hỗ trợ cho UBND thành phố Hà Nội, chi phí tư vấn thiết kế trả cho nhà thầu nước ngoài và một số chi phí khác.

(\*\*) Theo Hợp đồng chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật số 2592/2009/HANCORP-KBC ngày 5 tháng 10 năm 2009, Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội chuyển nhượng hạ tầng kỹ thuật để Công ty xúc tiến việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng trụ sở, cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế. Theo đó, diện tích đất 20.000 m<sup>2</sup> của Dự án và quyền thực hiện Dự án đã được chuyển giao cho Công ty từ ngày 6 tháng 10 năm 2009.

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu năm		22.458.459.700
- Tăng trong năm		40.817.515.389
- Giảm trong năm		-
Số cuối năm		<u>63.275.975.089</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>		
Số đầu năm		3.176.513.332
- Tăng trong năm		3.501.623.959
- Giảm trong năm		-
Số cuối năm		<u>6.678.137.291</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu năm		<u>19.281.946.368</u>
Số cuối năm		<u>56.597.837.798</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn đã tiến hành đánh giá giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư. Theo ước tính của Tập đoàn, giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư được đánh giá trong khoảng từ 111,2 tỷ đồng Việt Nam đến 183,8 tỷ đồng Việt Nam.



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

**17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 319.878.313.608 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Trảng Dục, và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhân rồi.

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	675.129.206.341	589.737.668.818
Đầu tư dài hạn khác	18.2	1.065.184.700.000	1.630.586.020.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	18.2	<u>(42.049.451.368)</u>	<u>(20.000.000.000)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.698.264.454.973</u></b>	<b><u>2.200.323.688.818</u></b>

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>	<i>Số cổ phiếu</i>		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>		
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào	(i)	29,86%	19.290.000	19.000.000	402.643.353.247	190.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(ii)	21,48%	15.896.923	15.896.923	160.028.667.861	286.990.518.853
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	8.233.083	82.471.851.651	82.415.769.826
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(iv)	20%	2.000.000	2.000.000	18.800.111.774	19.114.112.881
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(v)	20%	1.000.000	1.000.000	9.695.651.654	9.732.379.375
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(vi)	40%	200.000	200.000	<u>1.489.570.154</u>	<u>1.484.887.883</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b><u>675.129.206.341</u></b>	<b><u>589.737.668.818</u></b>



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

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

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

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

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 10,86% tỷ lệ quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Thủy điện SGI – Lào. Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 6 năm 2010, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 10 năm 2012. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy 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. Tổng vốn điều lệ của Công ty 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 2012, Công ty chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.

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

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



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

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

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103008130 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 10 năm 2007, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 8 số 0305281820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5 tháng 4 năm 2012. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 100 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy 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 đơn vị là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình; lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại KCN phường 8, đường Lê Hồng Phong, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

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



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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Công ty Cổ phần 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
<b>Giá trị đầu tư:</b>							
Số dư đầu năm	190.000.000.000	423.492.661.074	82.330.830.000	20.000.000.000	10.000.000.000	2.000.000.000	727.823.491.074
- Tăng giá trị đầu tư	212.900.000.000	-	-	-	-	-	212.900.000.000
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	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
<b>Phân lũy kê lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>							
Số dư đầu năm	-	(27.013.195.856)	84.939.826	(885.887.119)	(267.620.625)	(515.112.118)	(28.596.875.892)
- Phân lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	(256.646.753)	(76.223.070.971)	56.081.825	(314.001.107)	(36.727.721)	4.682.272	(76.769.682.455)
- Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-
- Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối 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)
<b>Phân bổ lợi thế thương mại:</b>							
Số dư đầu năm	-	109.488.946.364	-	-	-	-	109.488.946.364
Tăng trong năm	-	50.738.780.022	-	-	-	-	50.738.780.022
Số dư cuối năm	-	160.227.726.386	-	-	-	-	160.227.726.386
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số dư đầu năm	190.000.000.000	286.990.518.854	82.415.769.826	19.114.112.881	9.732.379.375	1.484.887.882	589.737.668.818
Số dư cuối 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



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

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

**18.2 Đầu tư dài hạn khác**

	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
		Số cổ phần	Giá trị (đồng Việt Nam)	Số cổ phần	Giá trị (đồng Việt Nam)
<b>Các khoản đầu tư</b>			<b>1.065.184.700.000</b>		<b>1.630.586.020.000</b>
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định (1)		48.300.000	483.000.000.000	48.300.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn (2)		6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	339.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây (3)		-	-	26.550.132	265.501.320.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 (4)		5.130.000	51.300.000.000	5.130.000	51.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (5)		3.900.000	39.000.000.000	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel (6)		3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế (7)		2.373.200	23.732.000.000	2.373.200	23.732.000.000
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh (8)		-	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước (9)		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 (10)		150	15.000.000.000	150	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (11)		950.000	11.352.500.000	950.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ (12)		100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (13)		100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (14)		70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ (15)		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 (16)		350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh (17)		100.000	100.000.000	-	-
Ủy thác đầu tư vào Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam – CTCP (18)		-	-	30.000.000	300.000.000.000
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn</b>			<b>(42.049.451.368)</b>		<b>(20.000.000.000)</b>
<b>Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn</b>			<b>1.023.135.248.632</b>		<b>1.610.586.020.000</b>



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

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

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

- (1) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó 4.300 tỷ đồng đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tăng Bạt Hổ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- (2) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.  
  
Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 21 tháng 4 năm 2011, các cổ đông của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn đã thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1800172881 ngày 28 tháng 7 năm 1992 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 23 ngày 18 tháng 2 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Ngân hàng TMCP Phương Tây là 3.000 tỷ đồng Việt Nam. Trong kỳ, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ 26.550.132 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 9% vốn điều lệ của ngân hàng này. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn không còn sở hữu cổ phần của Ngân hàng TMCP Phương Tây.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4000775212 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 15 tháng 11 năm 2010, tổng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 là 270 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 51,3 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã lập dự phòng 23.648.373 đồng Việt Nam cho khoản đầu tư này.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 22 tháng 11 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã lập dự phòng 20.373.787.537 đồng Việt Nam cho khoản đầu tư này.
- (6) Theo 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.
- (7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300512389 thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 2 năm 2012, tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế lên 350 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 8,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6,78 % vốn điều lệ. Công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.



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

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

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

- (8) 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.
- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006 điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180.000.000.000 đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ.
- (10) Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này. Trong năm, Công ty đã lập dự phòng 1.179.727.779 đồng Việt Nam cho khoản đầu tư này.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ. Trong năm, Công ty đã lập dự phòng 472.287.681 đồng Việt Nam cho khoản đầu tư này.
- (13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đang cho công ty này vay 1 tỷ đồng Việt Nam không tính lãi như trình bày trong thuyết minh số 8.
- (15) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ.
- (16) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ.



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

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

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

- (17) Theo giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 3900918535 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14 tháng 09 năm 2010. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Tây Ninh là 200 tỷ đồng Việt Nam. Tính đến 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 100 triệu đồng Việt Nam, tương đương 0,05% vốn điều lệ.
- (18) Đây là khoản ủy thác đầu tư qua Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn để mua lại 6% vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.019365 ngày 31 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 10 tháng 2 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP là 5.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn đã ký thanh lý hợp đồng ủy thác ngày 1 tháng 3 năm 2008. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn đã chuyển trả cho Công ty 300 tỷ đồng Việt Nam.

**19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

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

**20. VAY NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn	154.828.313.078	986.756.278.936
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngân hàng là bên liên quan (Thuyết minh số 36)</i>	28.994.298.754	666.100.000.000
<i>Các bên liên quan khác (Thuyết minh số 36)</i>	113.664.148.452	313.330.830.000
<i>Vay ngắn hạn khác</i>	12.169.865.872	7.325.448.936
Vay dài hạn đến hạn trả	161.814.358.482	252.131.403.031
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 27 và số 36)</i>	34.192.987.244	-
<i>Vay dài hạn khác (Thuyết minh số 27)</i>	127.621.371.238	252.131.403.031
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>316.642.671.560</b>	<b>1.238.887.681.967</b>



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

**20. VAY NGẮN HẠN**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>					
	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp/ đảm bảo</i>
<b><i>Vay ngắn hạn từ ngân hàng là bên liên quan</i></b>					
Ngân hàng TMCP Nam Việt Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng số 011/10/HDTD/104-11 ký ngày 1 tháng 12 năm 2011	28.994.298.754	1 tháng 12 năm 2013	15%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của lô đất BT-24.1 tại Khu đô thị Phúc Ninh
		<b><u>28.994.298.754</u></b>			
<b><i>Vay ngắn hạn từ các bên liên quan</i></b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Hợp đồng số 05,06-2011/HĐVV	112.330.830.000	30 tháng 6 năm 2013	0,01%/tháng	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Thỏa thuận mượn vốn số 13092012/KBC-VCN và thỏa thuận cán trừ công nợ số 3112/TTCTCN/KBC-SGI	1.333.318.452	13 tháng 9 năm 2013	0%/năm	Tin chấp
		<b><u>113.664.148.452</u></b>			

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



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

**21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả thương mại	61.509.329.472	81.292.665.290
Phải trả các bên liên quan	17.160.000	26.730.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>61.526.489.472</u></b>	<b><u>81.319.395.290</u></b>

**22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu Phúc Ninh (*)	267.786.924.200	439.229.522.200
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	81.601.433.176	99.529.191.434
Các khoản khác	692.205.365	110.209.770
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>350.080.562.741</u></b>	<b><u>538.868.923.404</u></b>

(\*) Trong năm, Tập đoàn đã hoàn lại khoản đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất tại Dự án Khu Phúc Ninh của bà Phạm Thị Yến và bà Hoàng Thị Kim Hiền với giá trị lần lượt là 75.800.000.000 và 80.500.000.000 đồng Việt Nam.

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	61.746.814.874	162.004.362.536
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 35.2)	572.446.075	85.411.601.903
Thuế thu nhập cá nhân	218.927.110	276.192.558
Thuế nhà thầu	-	6.611.115.789
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.417.627.090	4.914.930.890
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>70.955.815.149</u></b>	<b><u>259.218.203.676</u></b>



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

**24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	630.092.090.101	663.257.210.503
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	<i>60.272.265.903</i>	<i>59.257.952.568</i>
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	<i>173.088.074.596</i>	<i>163.822.280.824</i>
<i>Khu đô thị Phúc Ninh</i>	<i>23.869.287.361</i>	<i>48.992.469.849</i>
<i>Khu công nghiệp Trảng Duệ</i>	<i>46.978.258.459</i>	<i>108.264.996.709</i>
<i>Khu công nghiệp Quang Châu</i>	<i>159.709.959.015</i>	<i>108.855.222.513</i>
<i>Khu công nghiệp Tân Phú Trung</i>	<i>166.174.244.767</i>	<i>174.064.288.040</i>
Chi phí lãi vay phải trả	207.078.035.938	64.257.876.664
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 36)	277.474.189.782	40.872.911.800
Trích trước chi phí xây dựng	12.974.949.508	13.065.844.726
Các chi phí phải trả khác	9.671.973.140	6.833.943.529
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.137.291.238.469</u></b>	<b><u>788.287.787.222</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay không lãi từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	479.448.753.644	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long- Chi nhánh Bắc Ninh	32.531.764.650	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18.568.236.343	2.961.347.862
Các khoản phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	213.764.000.000	-
Chi phí thuê đất	-	2.492.800.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>744.312.754.637</u></b>	<b><u>10.454.147.862</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Nhận đặt cọc dài hạn (*)	125.995.376.808	2.543.805.208
Trợ cấp thôi việc phải trả	1.087.797.962	1.159.984.833
	<b><u>127.083.174.770</u></b>	<b><u>3.703.790.041</u></b>

(\*) Trong năm, Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc và công ty Công ty TNHH May mặc Crystal (Việt Nam) đặt cọc thuê đất tại Khu công nghiệp Trảng Duệ và Khu công nghiệp Quang Châu theo hợp đồng số 03/HDXD/KD-2009 ngày 24 tháng 9 năm 2009 số 47/HDD-QC/2012 ngày 30 tháng 10 năm 2012. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc và công ty Công ty TNHH May mặc Crystal (Việt Nam) lần lượt là 118.000.000.000 và 4.508.226.000 đồng Việt Nam.



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

**27. VAY DÀI HẠN**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	27.1	831.747.681.594	607.000.969.368
Trong đó:			
Vay ngân hàng khác		395.799.149.021	387.565.815.686
Vay ngân hàng là bên liên quan (Thuyết minh số 36)		435.948.532.573	219.435.153.682
Vay dài hạn khác (Thuyết minh số 36)	27.2	31.588.366.352	-
Trái phiếu	27.3	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
Trong đó:			
Phát hành qua ngân hàng		1.200.000.000.000	1.200.000.000.000
Phát hành qua ngân hàng là bên liên quan (thuyết minh số 36)		1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.863.336.047.946</b>	<b>3.607.000.969.368</b>
Trong đó:			
Vay dài hạn		3.701.521.689.464	3.354.869.566.337
Vay dài hạn đến hạn trả các bên liên quan (Thuyết minh số 20)		34.192.987.244	-
Vay dài hạn đến hạn trả khác (Thuyết minh số 20)		127.621.371.238	252.131.403.031

**27.1 Vay ngân hàng**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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	(*)	395.799.149.021	15% - 18%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	(**)	115.948.532.573	18%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	(***)	320.000.000.000	15%/năm
<b>TOTAL</b>		<b>831.747.681.594</b>	

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

(\*\*) Các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt là các khoản vay tín chấp.

(\*\*\*) Khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây là khoản vay tín chấp.



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

27. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

27.2 Vay dài hạn khác

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp/đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Thỏa thuận vay vốn ngày 10 tháng 7 năm 2012	4.000.000.000	10 tháng 7 năm 2014	0%/năm	Tin chấp
Ông Đặng Thành Tâm	Số 30112012/KBC-VCN ngày 30 tháng 11 năm 2012	27.588.366.352	29 tháng 11 năm 2014	0%/năm	Tin chấp
		<b>31.588.366.352</b>			



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

27. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

27.3 Trái phiếu phát hành

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

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	7.000.000	100.000	700.000.000.000	11,5%	5 năm	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 300 ha Khu công nghiệp Quê 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	14,5% 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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>30.000.000</b>		<b>3.000.000.000.000</b>			



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

**28. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

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

**28.2 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Năm nay</i>		<i>Năm trước</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>đồng Việt Nam</i>	<i>Số lượng</i>	<i>đồng Việt Nam</i>
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	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>5.950.979</b>	<b>59.509.790.000</b>	<b>5.950.979</b>	<b>59.509.790.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	5.950.979	59.509.790.000	5.950.979	59.509.790.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>289.760.188</b>	<b>2.897.601.880.000</b>	<b>289.760.188</b>	<b>2.897.601.880.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	289.760.188	2.897.601.880.000	289.760.188	2.897.601.880.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>295.711.167</u></b>	<b><u>2.957.111.670.000</u></b>	<b><u>295.711.167</u></b>	<b><u>2.957.111.670.000</u></b>

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 2012

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang</i>	<i>Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng</i>	<i>Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc</i>	<i>Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Long An</i>	<i>Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>						
Trong vốn pháp định đã góp	89.100.000.000	20.000.000.000	205.000.000.000	2.200.000.000	10.050.000.000	326.350.000.000
Thặng dư vốn	-	-	369.000.000	-	-	369.000.000
Trong chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	20.263.450.012	649.616.785.313	-	-	669.880.235.325
Trong thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(3.907.951.074)	(127.708.754.385)	-	-	(131.616.705.459)
Trong quỹ đầu tư và phát triển	-	-	277.590.517	-	-	277.590.517
Trong quỹ dự phòng tài chính	-	-	277.590.517	-	-	277.590.517
Quỹ khen thưởng	-	1.034.494	-	-	-	1.034.494
Giảm khác	(4.532.475.161)	-	-	-	-	(4.532.475.161)
Trong lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	(8.150.720.789)	37.437.667.559	(32.958.619.167)	-	(1.013.751.934)	(4.685.424.331)
	<b>76.416.804.050</b>	<b>73.794.200.991</b>	<b>694.873.592.795</b>	<b>2.200.000.000</b>	<b>9.036.248.066</b>	<b>856.320.845.902</b>
Phần chia trong lỗ sau khi hợp nhất trong năm	(37.879.496.260)	(2.361.215.117)	(8.027.362.711)	-	-	(48.268.074.088)



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

**30. DOANH THU**

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

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

**30.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

(\*) Lãi từ khoản thanh toán chậm của Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc theo hợp đồng số 106B/PLHĐ-QVMR/2011 ngày 25 tháng 12 năm 2011 và Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Sài Gòn theo hợp đồng số 102B/PLHĐ-QVMR/2011 ngày 25 tháng 12 năm 2011 với giá trị lần lượt là 13.574.965.051 và 16.885.399.526 đồng Việt Nam.

**30.3 Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư**

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	14.781.663.017	8.871.838.614
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	3.472.119.995	2.250.080.320
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư không tạo thu nhập cho thuê trong năm	9.785.143.970	3.862.479.196
<b>Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư</b>	<b>1.524.399.052</b>	<b>2.759.279.098</b>



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

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

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

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	322.678.313.608	289.225.666.703
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	429.958.897	21.117.013.018
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	22.134.598.068	14.204.910.800
Chi phí tài chính khác	170.233.687	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>345.413.104.260</u></b>	<b><u>324.547.590.521</u></b>

**33. THU NHẬP KHÁC**

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



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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	1.250.825.848.822	2.560.216.798.026
Chi phí nhân công	40.428.537.339	35.029.384.378
Chi phí khấu hao, tài sản cố định, phân bổ lợi thế thương mại, chi phí trả trước	73.877.652.496	71.577.126.490
Trích lập dự phòng	35.652.965.238	17.447.475.856
Chi phí dịch vụ mua ngoài	406.890.654.048	333.337.757.518
Chi phí khác	22.772.526.662	41.509.404.321
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.830.448.184.605</u></b>	<b><u>3.059.117.946.589</u></b>

**35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 25% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho năm tài chính 2012 là 5%.

Đối với hoạt động kinh doanh 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 25% 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. Thuế suất cho năm tài chính 2012 là 0%.



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

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

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

**35.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	572.446.075	29.089.570.163
Thuế TNDN trích lập thừa năm trước	(2.070.654.540)	(1.794.103.091)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.239.998.059)	(9.279.529.545)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(2.738.206.524)</b>	<b>18.015.937.527</b>

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



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

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

**35.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>(Lỗ)/lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>(486.650.624.626)</b>	<b>95.807.148.815</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
<b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>		
Chi phí không được khấu trừ	8.868.895.815	31.655.866.130
Các khoản phạt	3.889.206.826	1.861.854.736
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị	315.500.000	711.733.338
Chi phí đóng góp từ thiện	56.100.000	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản đã thực hiện	6.429.619.566	47.243.234.161
Lỗ từ công ty liên kết	76.769.682.455	33.346.259.356
Phân bổ lợi thế thương mại	50.838.398.122	50.838.398.121
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>		
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	(4.645.232.592)
Dự phòng cho công ty liên kết	(50.870.153.600)	(71.536.153.500)
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư dài hạn chuyển về	-	(13.275.066.000)
Thu nhập từ giảm tỷ lệ sở hữu tại công ty con	(4.532.475.161)	-
Khác	(738.071.445)	-
<b>(Lỗ)/lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>(395.623.922.048)</b>	<b>172.008.042.565</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(58.086.770.285)
<b>(Lỗ)/thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>(395.623.922.048)</b>	<b>113.921.272.280</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>572.446.075</b>	<b>29.089.570.163</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	85.411.601.903	273.937.906.155
Thuế TNDN trích lập thừa năm trước	(2.070.654.540)	(4.890.630.965)
Thuế TNDN trích lập thiếu năm trước	-	3.096.527.874
Phân loại lại nghĩa vụ thuế TNDN hoãn lại phải trả (*)	(68.532.082.578)	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(25.446.199.191)	(215.821.771.324)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>(10.064.888.331)</b>	<b>85.411.601.903</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thuế TNDN phải trả	572.446.075	90.302.232.868
Thuế TNDN trả trước (Thuyết minh số 10)	(10.637.334.406)	(4.890.630.965)

(\*) 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, kể từ 1 tháng 1 năm 2009, Tập đoàn được phân bổ thuế TNDN cho doanh thu cho thuê đất trả trước trong nhiều năm cho cả thời gian thuê khác biệt với phương pháp xác định tính thuế TNDN của Tập đoàn hiện nay là tính một lần cho doanh thu tính thuế cho cả thời gian thuê. Theo đó, số dư thuế TNDN hoãn lại phải trả do khác biệt này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được Tập đoàn ghi nhận là 68.532.082.578 đồng.



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

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

**35.3 Thuế TNDN hoãn lại 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

	<u>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</u>	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	-	-	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	311.156.365.110	311.156.365.110	-	(8.863.171.322)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	68.532.082.576	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng	39.079.510.738	40.319.508.797	(1.239.998.059)	(416.358.223)
	<b>418.767.958.424</b>	<b>351.475.873.907</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(1.239.998.059)</b>	<b>(9.279.529.545)</b>

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 2011: 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
2011	2016	23.119.069.680	-	-	23.119.069.680
2012	2017	395.623.922.048	-	-	395.623.922.048
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>418.742.991.729</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>418.742.991.729</b>

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.



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

**36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>STT</i>	<i>Tên bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Chung nhà đầu tư
4	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Chung nhà đầu tư
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
6	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Chung nhà đầu tư
7	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây (*)	Chung nhà đầu tư
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đồng
9	Cty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	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 Đào Hùng Tiến	Nguyên Phó Tổng Giám đốc

(\*) Trong năm, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang nắm giữ tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Phương Tây. Như vậy, Tập đoàn đã thoái hết vốn tại Ngân hàng này.

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

Tập đoàn bán hàng cho các bên liên quan theo mức giá bán niêm yết thông thường. Tập đoàn mua hàng từ các bên liên quan theo mức giá trên thị trường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Tập đoàn. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
		<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Công ty nhận tiền thanh lý hợp đồng ủy thác đầu tư	300.000.000.000
	Công ty nhận tiền thu hồi khoản cho vay	260.000.000.000
	Cần trừ công nợ phải thu và vay ngắn hạn	101.666.681.548
	Công ty vay	272.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Công ty nhận tiền chuyển nhượng đầu tư	254.417.659.750



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

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

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

*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	Công ty nhận thanh toán lãi vay	113.745.452.055
	Công ty nhận tiền vay	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Cần Thơ	Công ty nhận thanh toán lãi vay	101.640.575.342
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Công ty thanh toán qua ngân hàng	596.049.558.117
	Công ty thu tiền qua ngân hàng	596.069.009.193
	Công ty thanh toán gốc vay	90.453.051.257
	Công ty nhận tiền vay	103.863.148.614
	Công ty phát sinh lãi vay	63.294.035.289
	Công ty thanh toán lãi vay	19.809.662.025
	Công ty nhận lãi tiền gửi	9.630.836.994
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Công ty thanh toán qua ngân hàng	734.224.847.607
	Công ty thu tiền qua ngân hàng	643.226.556.464
	Lãi trái phiếu phát sinh	136.086.470.528
	Công ty thanh toán lãi vay	9.884.364.799
	Công ty thanh toán gốc vay	316.764.696.000
Công ty cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn	Công ty thu lãi tiền vay	3.635.000.000
	Công ty thu tiền đặt cọc	3.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Công ty tạm ứng	6.419.778.058
	Công ty nhận hoàn ứng	8.192.331.620
Ông Đào Hùng Tiến	Công ty nhận hoàn ứng	6.930.248.000
	Công ty tạm ứng	662.630.000
Ông Đặng Thành Tâm	Công ty tạm ứng	4.917.492.619
	Công ty nhận hoàn ứng	4.917.492.619
	Công ty nhận tiền vay	31.281.000.000
	Công ty trả gốc vay	112.938.776.155

Trong năm, Tập đoàn đã bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn vay vốn 100.000.000.000 đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 133/2012/KBC/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2012. Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 132/2012/KBC/BB-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2012, Công ty 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.

Đồng thời, Tập đoàn đã bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn vay vốn 220.000.000.000 đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 132/2012/KBC/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2012. Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 132/2012/KBC/BB-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2012, Công ty 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.



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

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

Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b><i>Phải thu thương mại ngắn hạn (Thuyết minh số 6)</i></b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Bán đất khu đô thị và thuế giá trị gia tăng	104.130.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn	Khác	4.260.750.936
		<b><u>108.390.750.936</u></b>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</i></b>		
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	Cho vay không lãi	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Lãi phải trả	25.442.687.097
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Khác	850.000.000
		<b><u>27.292.687.097</u></b>
<b><i>Tạm ứng (Thuyết minh số 11)</i></b>		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	4.118.230.438
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	778.460.228
Ông Ngô Mạnh Hùng	Tạm ứng	622.497.947
		<b><u>5.519.188.613</u></b>



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

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

Chi tiết khoản phải thu/phải trả, đi vay các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng là bên liên quan (Thuyết minh số 20)</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt Chi nhánh Hà Nội	Vay ngắn hạn	28.994.298.754
		<b>28.994.298.754</b>
<b>Vay ngắn hạn các bên liên quan khác (Thuyết minh số 20)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Vay ngắn hạn	1.333.318.452
		<b>113.664.148.452</b>
<b>Vay dài hạn đến hạn phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 20)</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Vay dài hạn đến hạn phải trả	32.568.558.204
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Vay dài hạn đến hạn phải trả	1.624.429.040
		<b>34.192.987.244</b>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 24)</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Lãi vay	277.372.567.137
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Lãi vay	106.783.333
		<b>277.474.189.782</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>		
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	Đầu tư vào Nhiệt điện Bắc Giang	212.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Khác	150.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Cho vay	714.000.000
		<b>213.764.000.000</b>
<b>Vay dài hạn ngân hàng là bên liên quan (Thuyết minh số 27)</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Vay dài hạn	115.948.532.573
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Vay dài hạn	320.000.000.000
		<b>435.948.532.573</b>



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

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

Chi tiết khoản phải thu/phải trả, đi vay các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Đà Nẵng	Vay dài hạn	4.000.000.000
Ông Đặng Thành Tâm	Vay dài hạn	27.588.366.352
		<b>31.588.366.352</b>
<b>Vay dài hạn bằng trái phiếu (Thuyết minh số 27)</b>		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	Trái phiếu dài hạn	1.500.000.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Trái phiếu dài hạn	300.000.000.000
		<b>1.800.000.000.000</b>

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

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

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

**37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
(Lỗ)/ lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(435.644.344.014)	35.730.016.956
(Lỗ)/ lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	<b>(435.644.344.014)</b>	<b>35.730.016.956</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	289.760.188	289.760.188
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	<b>289.760.188</b>	<b>289.760.188</b>
(Lỗ)/lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.503)	123



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

**38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

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

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VND	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền VND	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền VND
		Số tiền VND	%		
1 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	200.000.000.000	80.000.000.000	40%	2.000.000.000	78.000.000.000
2 Công ty Cổ phần Sài Gòn - Bình Phước	180.000.000.000	34.200.000.000	19%	19.000.000.000	15.200.000.000
3 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	1.000.000.000.000	385.000.000.000	38,5%	3.500.000.000	381.500.000.000
4 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	200.000.000.000	29.750.000.000	8,50%	23.732.000.000	6.018.000.000
5 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
6 Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	3.000.000.000.000	1.530.000.000.000	51%	-	1.530.000.000.000
7 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
8 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
9 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An	200.000.000.000	102.000.000.000	51%	100.000.000	101.900.000.000
10 Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Tây Ninh	200.000.000.000	38.000.000.000	19%	100.000.000	37.900.000.000
		<b>4.179.450.000.000</b>		<b>543.932.000.000</b>	<b>3.635.518.000.000</b>

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu Công nghiệp Quang Châu, khu Công nghiệp Trảng Duệ, khu Công nghiệp Tân Phú Trung và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là khoảng 122 tỷ đồng Việt Nam.

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



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

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

**Bảo lãnh**

Công ty có các khoản nợ tiềm tàng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012 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 2011: 0 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 2011: 0 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.

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Tập đoàn có các hợp đồng cho thuê nhà xưởng có thời hạn từ 1 đến 3 năm, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	7.619.424.527	9.718.113.530
Trên 1 – 5 năm	7.271.581.376	6.082.781.976
Trên 5 năm	157.019.272.593	23.031.081.644
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>171.910.278.496</b>	<b>38.831.977.150</b>

**39. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán, 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 và, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Tập đoàn. Tập đoàn không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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

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

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



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

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

***Rủi ro thị trường***

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ tài chính để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

***Rủi ro lãi suất***

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

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

***Độ nhạy đối với lãi suất***

Độ nhạy của các khoản 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.

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>		
VNĐ	+538	12.519.848.260
VNĐ	-538	(12.519.848.260)
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>		
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.



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

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

*Rủi ro thị trường (tiếp theo)*

*Rủi ro ngoại tệ*

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

*Độ nhạy đối với ngoại tệ*

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Thay đổi tỷ giá USD (%)</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012	+0%	-
	-0%	-
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	+10%	11.964.512.497
	-10%	(11.964.512.497)

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

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

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

*Rủi ro về giá hàng hóa*

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

*Rủi ro tín dụng*

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



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

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

**Rủi ro tín dụng (tiếp theo)**

*Phải thu khách hàng*

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

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

Ban Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có khả năng thanh toán ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
			< 90 ngày	91-180 ngày	91-180 ngày	> 210 Ngày
31 tháng 12 năm 2012	1.025.801.291.201	735.123.931.513	227.425.312	258.435.089	434.839.448	289.756.659.839
31 tháng 12 năm 2011	800.268.777.980	400.238.708.988	25.102.000.000	30.006.416.179	42.894.901.193	302.026.751.619

**Rủi ro thanh khoản**

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

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



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

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

*Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)*

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Bắt kỳ thời điểm</i>			
	<i>nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>				
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
	<b>532.412.409.052</b>	<b>1.727.360.745.087</b>	<b>3.827.517.066.272</b>	<b>6.087.290.220.410</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>				
Các khoản vay và nợ	-	1.238.887.681.967	3.354.869.566.337	4.593.757.248.304
Phải trả người bán	81.319.395.290	-	-	81.319.395.290
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	799.901.919.917	2.543.805.208	802.445.725.125
	<b>81.319.395.290</b>	<b>2.038.789.601.884</b>	<b>3.357.413.371.545</b>	<b>5.477.522.368.719</b>

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

*Tài sản đảm bảo*

Tập đoàn không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

Tập đoàn chưa tiến hành xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính do chưa có hướng dẫn cụ thể từ cơ quan quản lý. Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Giá trị ghi sổ</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Nguyên giá</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Tài sản tài chính</b>				
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh				
- <i>Cổ phiếu niêm yết</i>	7.490.461.369	(6.156.606.069)	7.490.461.369	(6.071.459.369)
Tiền gửi ngắn hạn	-	-	91.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	720.106.508.678	(16.948.378.092)	974.898.457.370	(3.430.010.922)
Phải thu khác	322.643.160.616	-	1.025.205.782.116	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.065.184.700.000	(42.049.451.368)	1.820.586.020.000	(20.000.000.000)
Tiền và các khoản tương đương tiền	69.559.822.461	-	33.635.249.933	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.184.984.654.023</b>	<b>(65.154.435.529)</b>	<b>3.952.815.970.788</b>	<b>(29.501.470.291)</b>



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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	4.018.164.361.024	4.593.757.248.304
Phải trả người bán	61.526.489.472	81.319.395.290
Chi phí phải trả	1.137.291.238.469	789.447.772.055
Phải trả khác	870.308.131.445	12.997.953.070
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.087.290.220.410</b>	<b>5.477.522.368.719</b>

**41. DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

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

	31 tháng 12 năm 2011 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	31 tháng 12 năm 2011 (được trình bày lại)
<b>Bảng cân đối kế toán</b>			
Phải trả dài hạn khác	2.543.805.208	1.159.984.833	3.703.790.041
Chi phí phải trả	789.447.772.056	(1.159.984.833)	788.287.787.222

**42. 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.


Vũ Thanh Dịu  
 Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lưu Hương  
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2013