

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2010**



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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	1 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	9 - 49

11/1/2024 10:00 AM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 30 tháng 9 năm 2010

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>5.449.259.114.257</b>	<b>4.677.294.206.672</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>413.496.542.252</b>	<b>1.429.880.951.370</b>
111	1. Tiền		40.220.911.305	68.663.902.368
112	2. Các khoản tương đương tiền		373.275.630.947	1.361.217.049.002
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>3.776.728.400</b>	<b>4.775.505.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		7.490.461.369	7.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(3.713.732.969)	(2.714.956.369)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.214.509.899.898</b>	<b>1.700.693.821.012</b>
131	1. Phải thu khách hàng		1.051.838.099.156	790.484.921.535
132	2. Trả trước cho người bán		1.062.874.236.411	477.226.689.923
133	3. Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	30	105.990.759.100	104.130.000.000
135	4. Các khoản phải thu khác	6	993.806.805.231	328.852.209.554
139	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>1.659.853.929.231</b>	<b>898.371.338.758</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.659.853.929.231	898.371.338.758
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>157.622.014.476</b>	<b>643.572.590.532</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		137.433.967	58.520.823
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		34.504.008.786	15.060.019.428
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	8	122.980.571.723	628.454.050.281

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2010

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.761.381.404.310</b>	<b>3.918.305.528.194</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>244.111.003.078</b>	<b>18.198.040.599</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		130.998.071.571	12.198.040.599
218	2. Phải thu dài hạn khác	9	113.112.931.507	6.000.000.000
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>404.280.445.704</b>	<b>253.431.482.481</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	79.720.415.016	51.188.057.154
222	Nguyên giá		98.520.058.464	62.940.402.071
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.799.643.448)	(11.752.344.917)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	39.577.684	19.659.370
228	Nguyên giá		105.175.160	68.217.160
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(65.597.476)	(48.557.790)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	324.520.453.004	202.223.765.957
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>10.169.089.331</b>	-
241	1. Nguyên giá		10.604.678.000	-
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(435.588.669)	-
<b>250</b>	<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>3.618.022.049.822</b>	<b>3.566.629.669.935</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		537.737.068.435	517.722.024.935
258	2. Đầu tư dài hạn khác		3.080.284.981.387	3.048.907.645.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>90.317.409.234</b>	<b>80.046.335.179</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	66.442.409.234	80.046.335.179
268	2. Tài sản dài hạn khác		23.875.000.000	-
<b>269</b>	<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>17</b>	<b>394.481.407.141</b>	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.210.640.518.567</b>	<b>8.595.599.734.866</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2010

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.903.112.615.510</b>	<b>5.108.060.601.932</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.532.238.640.051</b>	<b>2.092.570.978.391</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	515.371.184.265	326.539.714.076
312	2. Phải trả người bán		52.678.574.980	128.637.501.881
313	3. Người mua trả tiền trước		498.622.969.894	614.574.524.472
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	497.379.600.249	423.230.665.495
315	5. Phải trả người lao động		317.148.506	86.455.000
316	6. Chi phí phải trả	20	938.484.911.617	586.893.368.867
317	7. Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	30	150.000.000	801.700.000
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	24.413.008.867	7.055.969.267
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.821.241.673	4.751.079.333
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.370.873.975.459</b>	<b>3.015.489.623.541</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.964.010.703	36.000.000
334	2. Vay và nợ dài hạn	22	3.368.275.966.656	3.015.004.236.941
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		633.998.100	449.386.600
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.059.022.533.658</b>	<b>3.330.609.650.876</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>4.059.022.533.658</b>	<b>3.330.609.650.876</b>
411	1. Vốn điều lệ đã góp	23.1	2.957.111.670.000	1.991.243.300.000
412	2. Thặng dư vốn	23.1	611.072.430.000	997.419.780.000
414	3. Cổ phiếu quỹ	23.1	(364.466.650.000)	(364.463.420.000)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	23.1	-	(269.819.232)
417	5. Quỹ đầu tư phát triển	23.1	2.223.693.823	2.223.693.823
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		853.081.389.835	704.456.116.285
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>33</b>	<b>248.505.369.399</b>	<b>156.929.482.058</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.210.640.518.567</b>	<b>8.595.599.734.866</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2010

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	2.059.639	671.609



Trần Ngọc Điệp  
Kế toán trưởng

Ngày 19 tháng 11 năm 2010



Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY  
 PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
 KINH BẮC  
 CTCP  
 H. QUÊ VÕ T. BẮC NINH

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

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam				
			Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	6.122.110.935	284.172.996.209	742.144.505.477	475.040.110.304	
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-	-	-	
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	6.122.110.935	284.172.996.209	742.144.505.477	475.040.110.304	
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	1.675.116.306	133.816.600.531	297.133.194.387	219.697.899.180	
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.446.994.629	150.356.395.678	445.011.311.090	255.342.211.124	
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	336.365.516.867	1.282.783.935	715.398.101.189	94.054.338.888	
22	7. Chi phí tài chính	26	63.470.426.192	9.328.590.881	161.009.595.762	22.666.161.103	
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		58.843.900.612	7.525.275.256	155.012.504.025	18.899.149.400	
24	8. Chi phí bán hàng		5.383.379	452.400.072	4.172.669.064	1.120.804.882	
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		41.739.746.536	18.345.337.179	82.995.777.564	35.529.808.189	
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		235.596.955.389	123.512.851.481	912.231.369.889	290.079.775.838	
31	11. Thu nhập khác	27	16.295.977	3.252.301	559.899.227	51.979.377.981	
32	12. Chi phí khác	27	27.355.834	196.311	464.587.358	220.989.142	
40	13. Lợi nhuận khác	27	(11.059.857)	3.055.990	95.311.869	51.758.388.839	
45	14. Phần lãi/(lỗ) từ công ty liên kết	15.1	860.098.857	1.090.047.135	4.832.009.385	(185.311.621)	
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		236.445.994.389	124.605.954.606	917.158.691.143	341.652.853.056	

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

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
			Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)	
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	30.245.626.186	183.800.537.026	19.059.875.797	
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		206.200.368.203	733.358.154.117	322.592.977.259	
61	18.1. Lợi ích của các cổ đông thiểu số	33	(1.490.721.687)	5.211.860.567	15.981.063.860	
62	18.2. Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		207.691.089.890	728.146.293.550	306.611.913.399	
80	19. Lãi trên cổ phiếu					
	- Lãi cơ bản	31	716	544	2.513	1.579
	- Lãi suy giảm	31	716	544	2.513	1.579



Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc

Trần Ngọc Diệp  
Kế toán trưởng

Ngày 19 tháng 11 năm 2010



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>917.158.691.142</b>	<b>341.652.853.056</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định	12, 13, 15	6.014.873.795	1.486.055.487
03	Phân bổ lợi thế thương mại	17.1	27.262.703.761	(5.968.057.598)
04	Các khoản dự phòng		998.776.600	(63.425.062.305)
05	Lỗi/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(5.404.130.883)	193.236.736
06	Lãi từ hoạt động đầu tư		(708.649.767.011)	(78.988.288.755)
06	Chi phí lãi vay	28	155.012.504.025	18.899.149.400
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>392.393.651.428</b>	<b>213.849.886.021</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.271.456.840.360)	(202.566.909.460)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		(11.496.124.304)	112.232.407.677
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(47.385.325.860)	(78.646.885.765)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		13.613.726.013	(4.968.643.284)
13	Tiền lãi vay đã trả		(87.214.517.493)	(13.814.888.329)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	31.2	(154.661.244.734)	(72.774.069.135)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	222.261.638.515
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(19.797.769.003)	
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.186.004.444.312)</b>	<b>175.572.536.241</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		(263.877.701.464)	(102.679.088.143)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(217.000.000.000)	(300.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		255.369.037.228	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(32.330.830.000)	(607.790.439.173)
26	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		-	(401.939.806.089)
27	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		290.224.801.314	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		53.020.903.963	25.527.770.500
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>85.406.211.041</b>	<b>(1.386.881.562.905)</b>

BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)
32	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(3.230.000)	(134.291.290.242)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		301.908.678.116	1.465.864.570.612
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(219.559.888.633)	(94.712.422.906)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>82.345.559.483</b>	<b>1.236.860.857.464</b>
50	(Giảm)/tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ		(1.018.252.673.788 )	25.551.830.800
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		1.429.880.951.370	179.157.241.022
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.868.264.670	(193.236.736)
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	6	413.496.542.252	204.515.835.086



Trần Ngọc Điệp  
Kế toán trưởng



Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 11 năm 2010



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

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

**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 và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 21.03.00012 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 11 số 23.00233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 17 tháng 9 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, 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 Khu Công nghiệp Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

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 30 tháng 9 năm 2010 là:150 (30 tháng 9 năm 2009: 121).

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2002
Ông Chung Trí Phong	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 4 năm 2002
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Ông Trần Quang Sơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2007
Ông Mitsuru Okada	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2010
Ông Piet Steel	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2010

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có các công ty con sau:

*Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang*

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2003000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Giang cấp ngày 6 tháng 4 năm 2005 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 2 ngày 20 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại Khu Công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 62% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 30 tháng 9 năm 2010.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

*Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng*

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0203002451 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 20 tháng 7 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 2 ngày 24 tháng 6 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng. Công ty nắm giữ 90% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 30 tháng 9 năm 2010.

*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 5 ngày 15 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm giữ 59% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 30 tháng 9 năm 2010.

*Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang*

Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 200300507 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang cấp lần đầu ngày 5 tháng 3 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 3.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư, xây dựng, vận hành và khai thác các công trình nguồn và lưới điện. Sản xuất và kinh doanh điện. Nhập khẩu thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh điện. Quản lý, vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa, các công trình điện, công trình kiến trúc của nhà máy điện và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại Khu Công nghiệp Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 51% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 30 tháng 9 năm 2010.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ nói riêng 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 giữa niên độ, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

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

### 2.3 *Niên độ kế toán*

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

### 2.4 *Đồng tiền kế toán*

Công ty và các công ty con thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Công ty (công ty mẹ) và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2010.

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, các giao dịch nội bộ, 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 giữa niên độ và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

<p>Giá gốc của đất và cơ sở hạ tầng chưa chuyển nhượng</p>	<p>- 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.</p>
--	---

*Dự phòng cho hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.4 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	8 - 25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Lợi thế thương mại	10 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán 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.

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.9 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 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 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. 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 mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) giữa niên độ của công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Đây là khoản lợi nhuận/(lỗ) thuộc về các cổ đông của công ty mẹ và do đó là khoản lợi nhuận/(lỗ) sau thuế và lợi ích cổ đông thiểu số của các công ty con của công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo 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 đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

#### 3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

#### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 30 tháng 9 năm 2010 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

<b>Nghiệp vụ</b>	<b>Xử lý kế toán theo VAS 10</b>	<b>Xử lý kế toán theo Thông tư 201</b>
Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ ngắn hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh ở tài khoản “Chênh lệch tỷ giá” trong khoản mục vốn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và sẽ được ghi giảm trong kỳ tiếp theo.
Đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục công nợ tiền tệ dài hạn có gốc ngoại tệ	Tất cả chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tất cả lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.</li> <li>- Tất cả lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các kỳ sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong kỳ ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong vòng 5 kỳ tiếp theo.</li> </ul>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.18 Phân chia lợi nhuận**

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

**3.19 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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*

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

*Doanh thu bán nhà xưởng*

Doanh thu bán nhà xưởng được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế**

*Thuế hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.20 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Tiền mặt	814.137.553	1.128.707.160
Tiền gửi ngân hàng	39.406.773.752	67.535.195.208
Các khoản tương đương tiền	373.275.630.947	1.361.217.049.002
	<b><u>413.496.542.252</u></b>	<b><u>1.429.880.951.370</u></b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng và được phép rút gốc linh hoạt. Các khoản tiền gửi này có mức lãi suất từ 10,49% đến 11,5%/năm cho tiền gửi bằng Việt Nam đồng và 1%/năm cho tiền gửi bằng đô la Mỹ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (trình bày lại)	
	Số lượng	Giá trị (VNĐ)	Số lượng	Giá trị (VNĐ)
Đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu niêm yết	136.443	7.490.461.369	136.443	7.490.461.369
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>136.443</b>	<b>7.490.461.369</b>	<b>136.443</b>	<b>7.490.461.369</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(3.713.732.969)		(2.714.956.369)
		<b>3.776.728.400</b>		<b>4.775.505.000</b>

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Phải thu lãi tiền gửi	4.618.666.521	3.621.823.375
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	2.228.672.000	-
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Cù Chi	49.721.129.641	-
Phải thu từ cho vay (*)	65.004.000.000	9.850.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (**)	844.485.024.870	265.636.676.870
Phải thu lãi cổ tức	-	518.190.900
Tạm ứng cho thực hiện dự án	-	2.655.192.000
Tạm ứng cho nhân viên	-	1.786.737.334
Thuế nhà thầu được hoàn	3.082.105.263	-
Phải thu khác	5.227.206.936	25.343.589.075
	<b>993.806.805.231</b>	<b>328.852.209.554</b>

(\*) Chi tiết khoản cho vay như sau:

	Số dư cho vay VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1.000.000.000	0%	19 tháng 1 năm 2011	Tín chấp
Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn – Ninh Thuận	500.000.000	0%	11 tháng 1 năm 2011	Tín chấp
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	63.504.000.000	0%	1 tháng 7 năm 2011	Tín chấp



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Phải thu Phạm Thị Yến từ chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Kinh Bắc	11.219.017.120	11.219.017.120
Phải thu Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	254.417.659.750	254.417.659.750
Phải thu Công ty Cổ phần Kum – Ba từ chuyển nhượng quyền khai thác dự án và quyền mua cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ	578.848.348.000	-
	<b>844.485.024.870</b>	<b>265.636.676.870</b>

**7. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	-	34.511.545
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	63.437.301.961	107.318.084.326
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	161.357.155.593	144.733.548.532
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	91.741.563.663	84.072.110.152
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	811.231.094.117	-
Dự án Khu công nghiệp Quang Châu	257.190.531.757	249.048.271.208
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	261.890.744.013	311.739.784.712
Khác	13.005.538.127	1.425.028.283
	<b>1.659.853.929.231</b>	<b>898.371.338.758</b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2010 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 Công ty và các công ty con 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. Phần lớn hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Tạm ứng cho nhân viên	29.724.338.516	10.630.550.281
Đặt cọc	92.743.000.000	617.821.400.000
Khác	513.233.207	2.100.000
	<b>122.980.571.723</b>	<b>628.454.050.281</b>

**9. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Lãi cho vay	99.112.931.507	-
Cho vay không có lãi	14.000.000.000	6.000.000.000
	<b>113.112.931.507</b>	<b>6.000.000.000</b>

Chi tiết cho vay như sau:

	<i>Số dư cho vay VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Thời hạn trả nợ vay</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	8.000.000.000	0%	2 tháng 6 năm 2012	Tín chấp
	6.000.000.000	0%	19 tháng 12 năm 2011	Tín chấp
	<b>14.000.000.000</b>			

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

### 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số dư đầu kỳ (trình bày lại)	42.375.633.132	712.000.000	14.698.618.634	4.378.898.876	775.251.429	62.940.402.071
Mua mới trong kỳ	23.470.811	239.409.091	1.696.545.091	200.321.883	125.181.818	2.284.928.694
Chuyển từ xây dựng cơ bản dờ dang	9.201.386.369	19.810.802.267	-	-	-	29.012.188.636
Tăng từ mua bán sáp nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	(20.000)	-	-	-	-	(20.000)
Số dư cuối kỳ	52.327.735.287	20.761.711.358	19.689.566.691	4.771.884.609	969.160.519	98.520.058.464
<b>Giá trị hao mòn:</b>						
Số dư đầu kỳ (trình bày lại)	3.268.394.954	80.287.644	5.669.393.636	2.476.135.562	258.133.121	11.752.344.917
Tăng trong kỳ	3.502.485.925	409.255.803	1.694.025.824	293.807.032	108.958.373	6.008.532.957
Tăng từ mua bán sáp nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	6.755.212.878	489.043.447	8.165.891.757	2.961.249.303	428.246.063	18.799.643.448
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số dư đầu kỳ (trình bày lại)	39.107.238.178	631.712.356	9.029.224.998	1.902.763.314	517.118.308	51.188.057.154
Số dư cuối kỳ	45.572.522.409	20.272.667.911	11.523.674.934	1.810.635.306	540.914.456	79.720.415.016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam  
Phần mềm  
máy tính

**Nguyên giá:**

Số dư đầu kỳ	68.217.160
Mua mới	36.958.000
Thanh lý, nhượng bán	-
Số dư cuối kỳ	<u>105.175.160</u>

**Giá trị hao mòn:**

Số dư đầu kỳ	48.557.790
Tăng trong kỳ	17.039.686
Số dư cuối kỳ	<u>65.597.476</u>

**Giá trị còn lại:**

Số dư đầu kỳ	<u>19.659.370</u>
Số dư cuối kỳ	<u>39.577.684</u>

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Nhà máy nước thải	19.634.798.697	18.606.807.953
Dự án Lotus	113.221.208.333	-
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	105.350.000.000	105.350.000.000
Nhà máy nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.894	3.116.503.893
Khu công nghiệp Trảng Duệ - Nhà văn phòng	-	2.384.671.015
Khu công nghiệp Quang Châu - Nhà xưởng	83.197.942.080	47.206.964.892
Khu đô thị Quang Châu	-	756.991.576
Khu công nghiệp Quang Châu	-	24.801.826.628
	<u>324.520.453.004</u>	<u>202.223.765.957</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam  
Nhà xưởng*

**Nguyên giá:**

Số dư đầu kỳ	-
Tăng trong kỳ	10.604.678.000
Giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	<u>10.604.678.000</u>

**Giá trị hao mòn:**

Số dư đầu kỳ	-
Tăng trong kỳ	435.588.669
Giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	<u>435.588.669</u>

**Giá trị còn lại:**

Số dư đầu kỳ	-
Số dư cuối kỳ	<u>10.169.089.331</u>

**14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty và các công ty con đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 128.813.869.743 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 Trảng Duệ, và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi, chi phí liên quan đến việc thu xếp các khoản vay sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhân rồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

**15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	537.737.068.435	517.722.024.935
Đầu tư dài hạn khác	15.2	3.080.284.981.387	3.048.907.645.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		-	-
		<b><u>3.618.022.049.822</u></b>	<b><u>3.566.629.669.935</u></b>

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

*Đơn vị tính: phần trăm*

<i>Tên đơn vị</i>		<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(i)	20%	20%
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	(ii)	20%	20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(iii)	40%	40%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	(iv)	27.44%	20%
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nam Việt	(v)	20%	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(vi)	21,5%	21,5%

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

Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn – Cà Mau được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6103000089 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp ngày 18 tháng 12 năm 2006, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 số 2100464968 ngày 9 tháng 6 năm 2010 với mức vốn điều lệ là 70.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình hoặc hạng mục công trình; lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại Khu Công nghiệp phường 8, đường Lê Hồng Phong, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

(ii) *Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước*

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 44.03.000061 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 25 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 100.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; khai thác chế biến lâm sản; tư vấn chuyển giao công nghệ; khai thác chế biến khoáng sản; dịch vụ môi trường, xử lý chất thải. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại quốc lộ 14, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn – Dung Quất

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn – Dung Quất được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3403000199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 200.000.000.000 đồng Việt Nam, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 20 tháng 1 năm 2009. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư; tư vấn xây dựng, xây dựng công nghiệp và dân dụng; sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội thất; kinh doanh khách sạn, nhà hàng; tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi; dịch vụ lễ hành nội địa và quốc tế; dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác; dịch vụ thương mại, các dịch vụ điện tử và tin học; đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa; sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy; đầu tư tài chính. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 340 Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

(iv) 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, với mức vốn điều lệ là 300.000.000.000 đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật, căn hộ để bán và cho thuê, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại dịch vụ; thi công xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, cầu đường, thủy lợi; kinh doanh vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách; tư vấn đầu tư, quản lý doanh nghiệp, tư vấn xây dựng; môi giới thương mại; dịch vụ kê khai hải quan; kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, du lịch. Công ty này có trụ sở tại lô 6-1, toà nhà Etown 2, số 364 đường Cộng Hoà, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

(v) Công ty Cổ phần Địa Ốc Nam Việt

Công ty Cổ phần Địa Ốc Nam Việt được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103008130 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16 tháng 10 năm 2007, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 6 số 0305281820 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26 tháng 5 năm 2010. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 100 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của công ty này là xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường; san lấp mặt bằng; mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất; đại lý mua bán và ký gửi hàng hóa; sản xuất lắp dựng khung nhà thép tiền chế; kinh doanh bất động sản. Công ty này có trụ sở tại 112 Lý Chính Thắng, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

## 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

### 15.1 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 30 tháng 9 năm 2010 bao gồm:

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
	Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Số đầu kỳ (trình bày lại)	10.000.000.000	19.000.000.000	2.000.000.000	60.000.000.000
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	22.330.830.000
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-
Số cuối kỳ	10.000.000.000	19.000.000.000	2.000.000.000	82.330.830.000
<b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>				
Số đầu kỳ (trình bày lại)	(147.392.801)	(557.493.236)	(546.320.009)	3.054.296.972
Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	(26.086.639)	(207.400.425)	(526.804.110)	(68.294.572)
Số cuối kỳ	(173.479.440)	(764.893.661)	(1.073.124.119)	2.986.002.400
<b>Phần bổ lợi thế thương mại</b>				
Số đầu kỳ (trình bày lại)	-	-	-	-
Tăng trong kỳ	-	-	-	11.431.863.924
Số cuối kỳ	-	-	-	11.431.863.924
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu kỳ (trình bày lại)	9.852.607.199	18.442.506.764	1.453.679.991	63.054.296.972
Số cuối kỳ	9.826.520.560	18.235.106.339	926.875.881	85.316.832.400
				424.918.934.009
				413.572.810.056
				9.858.923.199
				537.737.068.435



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư dài hạn khác

		<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
		<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ (1)	10.000.000.000	10.000.000.000
	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (2)	10.000.000.000	10.000.000.000
	Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế (3)	11.000.000.000	11.000.000.000
	Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn (4)	339.000.000.000	339.000.000.000
	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (5)	39.000.000.000	39.000.000.000
	Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt (6)	15.000.000.000	15.000.000.000
	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (7)	11.352.500.000	11.352.500.000
	Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel (8)	30.700.200.000	30.700.200.000
	Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (9)	7.000.000.000	7.000.000.000
	Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP (10)	300.000.000.000	300.000.000.000
	Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ (11)	2.500.000.000	2.500.000.000
	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	-	33.515.600.000
	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận (12)	3.500.000.000	3.500.000.000
	Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định (13)	483.000.000.000	483.000.000.000
	Trái phiếu Chính phủ (14)	-	8.000.000
	Tiền gửi có kỳ hạn (15)	134.232.281.387	286.331.345.000
	Đầu tư dài hạn khác (16)	1.684.000.000.000	1.467.000.000.000
		<b>3.080.284.981.387</b>	<b>3.048.907.645.000</b>
	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	-	-
	<b>Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn</b>	<b>3.080.284.981.387</b>	<b>3.048.907.645.000</b>

(1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp 11 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 5,5% vốn điều lệ. Công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 11 tháng 11 năm 2009, 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 30 tháng 9 năm 2010, 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.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 18 tháng 8 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp được 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đang cho công ty này vay 14 tỷ đồng Việt Nam.
- (6) Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã đầu tư vào Công ty này là 11.352.500.000 đồng Việt Nam, chiếm 19% so với vốn điều lệ.
- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp được 30.700.200.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 99,9% so với vốn điều lệ phải góp.
- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, 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 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đang cho công ty này vay 1 tỷ đồng Việt Nam.
- (10) Đây là khoản ủy thác đầu tư qua Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn để mua lại 6% vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.019365 ngày 31 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 10 tháng 2 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam - CTCP là 5.000 tỷ đồng Việt Nam.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ.
- (13) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó có 4.300 tỷ đồng đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến thời ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tầng Bạt Hồ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- (15) Tiền gửi có kỳ hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt có kỳ hạn trên 1 năm và có lãi suất điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Lãi tại ngày 30 tháng 9 năm 2010 là từ 10,49%/năm đến 11,5%/năm. Theo hợp đồng vay thấu chi với ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt khoản tiền gửi với số tiền là 150 tỷ đồng Việt Nam được thế chấp cho các khoản vay thấu chi tại ngân hàng này.
- (16) Đầu tư dài hạn khác là khoản cho vay dài hạn với lãi suất 9%/năm, thời hạn 2 năm.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	65.599.711.499	76.786.259.164
Phí quản lý tài sản đảm bảo	112.727.272	610.909.091
Chi phí thuê văn phòng	-	1.208.881.232
Chi phí trả trước dài hạn khác	729.970.463	1.440.285.692
	<b><u>66.442.409.234</u></b>	<b><u>80.046.335.179</u></b>

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc</i>	
<b>Nguyên giá:</b>		
Số dư đầu kỳ		-
- Phát sinh từ sáp nhập hoặc hợp nhất		<u>404.596.315.017</u>
Số dư cuối kỳ		<u>404.596.315.017</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>		
Số dư đầu kỳ		-
- Phân bổ trong năm		<u>10.114.907.875</u>
Số dư cuối kỳ		<u>10.114.907.875</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số dư đầu kỳ		-
Số dư cuối kỳ		<u><u>394.481.407.141</u></u>

**18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Vay ngắn hạn ngân hàng	157.875.909.659	118.545.000.000
Vay ngắn hạn khác	112.330.830.000	95.732.710.000
Vay dài hạn đến hạn phải trả	245.164.444.606	112.262.004.076
	<b><u>515.371.184.265</u></b>	<b><u>326.539.714.076</u></b>



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

B09a-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

#### 18. VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2010 như sau:

Hợp đồng	Số cuối kỳ VNĐ	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức thế chấp/đảm bảo	Đơn vị: đồng Việt Nam
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây	36.000.000.000	Thời hạn vay 12 tháng và đáo hạn ngày 2 tháng 12 năm 2010	12%/năm	Quyền sử dụng 20,000m <sup>2</sup> đất toa lạc tại Khu biệt thự phân lô tại đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (theo Biên bản định giá số 01/11/2008/BBĐG-GD ngày 23 tháng 11 năm 2008. Trị giá tài sản 70 tỷ đồng Việt Nam theo định giá của Ngân hàng)	
Ngân hàng TMCP Nam Việt Chi nhánh Hà Nội	32.000.000.000	Thời hạn vay 12 tháng và đáo hạn ngày 162 tháng 10 năm 2010	10,5%/năm	Quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai theo hợp đồng số 0110/2008/HĐTC-DN ký ngày 09/10/2008	
	89.875.909.659	15 tháng 6 năm 2011	14%/năm	Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi 150 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng Nam Việt	
	<b>157.875.909.659</b>				
<b>Vay ngắn hạn khác</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	90.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	0,12%/năm	Tin chấp	
	22.330.830.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	0,01%/tháng	Tin chấp	
	<b>112.330.830.000</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 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Thuế giá trị gia tăng	189.362.439.446	136.173.023.101
Thuế thu nhập doanh nghiệp	295.086.210.466	265.946.918.174
Thuế thu nhập cá nhân	392.114.151	55.693.297
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	10.850.105.460	19.440.000.197
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.688.730.726	1.615.030.726
	<b><u>497.379.600.249</u></b>	<b><u>423.230.665.495</u></b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	712.800.402.112	500.708.402.503
<i>Khu đô thị Phúc Ninh</i>	85.246.611.368	101.776.110.548
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	72.049.683.235	94.739.457.804
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	253.324.571.093	172.349.190.772
<i>Khu công nghiệp Trảng Duệ</i>	129.540.960.167	94.684.394.281
<i>Khu công nghiệp Quang Châu</i>	32.763.386.956	37.159.249.098
<i>Khu công nghiệp Tân Phú Trung</i>	139.875.189.293	-
Chi phí lãi vay phải trả	219.417.173.335	83.151.462.930
Trích trước chi phí xây dựng	-	-
Các chi phải trả khác	6.267.336.170	3.033.503.434
	<b><u>938.484.911.617</u></b>	<b><u>586.893.368.867</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn ba tháng và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Khoản vay không chịu lãi	5.000.000.000	5.000.000.000
Doanh thu nhận trước	1.189.899.319	523.880.645
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	107.895.000
Chi phí thuê đất	1.919.578.960	-
Bảo hiểm y tế	46.605.558	2.430.600
Phải trả lãi và gốc vay	12.151.940.079	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	4.104.984.951	1.421.763.022
	<b><u>24.413.008.867</u></b>	<b><u>7.055.969.267</u></b>

Chi tiết các khoản vay không chịu lãi tại ngày 30 tháng 9 năm 2010 như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số dư cuối kỳ VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Số dư lãi vay VNĐ</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Hình thức thế chấp/đảm bảo</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	01/2006/K BV-CV	5.000.000.000	0%	-	Ngày 17 tháng 1 năm 2008	Tín chấp
		<b><u>5.000.000.000</u></b>				

**22. VAY DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Vay đối tượng khác		-	1.443.690.000
Vay ngân hàng	24.1	613.440.411.262	425.822.551.017
Trái phiếu	24.2	3.000.000.000.000	2.700.000.000.000
		<b><u>3.613.440.411.262</u></b>	<b><u>3.127.266.241.017</u></b>
<i>Trong đó:</i>			
Vay dài hạn		3.368.275.966.656	3.015.004.236.941
Vay dài hạn đến hạn trả		245.164.444.606	112.262.004.076



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 22.1 Vay ngân hàng

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2010, chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn và ngày đáo hạn	Hình thức thế chấp/đảm bảo
Ngân hàng Công thương Bắc Ninh	258.876.811.674	Lãi suất từ 11,5% đến 14,5%	Từ ngày 6 tháng 10 năm 2010 đến ngày 7 tháng 8 năm 2013	Tài sản hình hành từ khoản và và giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất các tại khu công nghiệp với giá trị tạm tính là 776.691 tỷ đồng
Ngân hàng Công thương Bắc Giang	15.417.324.624	14,5%	Từ ngày 26 tháng 4 năm 2013 đến ngày 14 tháng 4 năm 2014	Tài sản hình thành từ khoản vay.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	146.103.705.744	Từ 10,32% đến 21%	Từ ngày 2 tháng 4 năm 2012 đến ngày 21 tháng 1 năm 2019	Tài sản hình hành từ khoản vay và các khoản phải thu trong tương lai với giá trị là 187.170 tỷ đồng Việt Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây	19.292.569.220	12,6%	Ngày 1 tháng 15 năm 2013	8 ha đất trong khu công nghiệp Tân Phú Trung với giá trị là 32 tỷ đồng
Ngân hàng Công thương Qué võ	95.000.000.000	12%	Ngày 18 tháng 8 năm 2010	54.000 m2 nhà xưởng tại Khu công nghiệp Trảng Duệ - TP Hải Phòng. Giá trị tạm tính của tài sản là 100 tỉ đồng
Quý Đầu tư Phát triển thành phố Hồ Chí Minh	78.750.000.000	10,95%	Từ ngày 7 tháng 2 năm 2009 đến 9 tháng 6 năm 2009	Tin chấp

**613.440.411.262**

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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

### 22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 22.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2010 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Công thương Việt Nam	7.000.000	100.000	11,50%	5 năm	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào KCN Quê Võ mở rộng và 45 héc ta đất khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 002	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây	3.000.000	100.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 003	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây	2.000.000	100.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây	4.000.000	100.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 005	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5.000.000	100.000	Lãi suất 13,8% và điều chỉnh theo năm	5 năm	Đảm bảo bằng 10 triệu cổ phiếu mã SGT của Ông Đặng Thành Tâm
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây	3.000.000	100.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây	3.000.000	100.000	11,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
001/2009/TPS CD01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	868.680	100.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B1-B2 với giá trị 230 tỷ đồng
002/2009/TPS CD01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	988.560	100.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B3-B4 với giá trị 262 tỷ
003/2009/TPS CD01/HĐMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	1.142.760	100.000	12,50%	5 năm	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất lô đất B5-B6 với giá trị 114 tỷ
<b>30.000.000</b>						





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**23.2 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	295.711.167	199.124.330
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	289.760.188	193.173.674
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	289.760.188	193.173.674
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	5.950.979	5.950.656
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	5.950.979	5.950.656
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	289.760.188	193.173.674
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	289.760.188	193.173.674
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

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

**23.3 Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 168/2010/KBC/NQ- ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 4 năm 2010, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành 96.586.838 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, trong đó phát hành 38.634.735 cổ phiếu thường từ nguồn thặng dư vốn và trả cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu là 57.952.103 cổ phiếu.

**24. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>6.122.110.935</b>	<b>284.172.996.209</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê lại quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong	3.175.923.700	29.975.692.920
Doanh thu bán nhà xưởng	-	252.300.000.000
Doanh thu khác	2.946.187.235	1.897.303.289
<b>Trừ:</b>		
Hàng bán trả lại	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>6.122.110.935</b>	<b>284.172.996.209</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê lại quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong	3.175.923.700	29.975.692.920
Doanh thu bán nhà xưởng	-	252.300.000.000
Doanh thu khác	2.946.187.235	1.897.303.289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

**24. DOANH THU (tiếp theo)**

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	34.329.287.047	393.438.554
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư ngắn hạn	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	123.016.500	-
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	295.984.451.680	271.742.453
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	5.404.130.883	511.827.488
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	524.630.757	105.775.440
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
	<b><u>336.365.516.867</u></b>	<b><u>1.282.783.935</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)</i>
Giá vốn quyền sử dụng đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng đã xây dựng xong đã cho thuê lại, nhà xưởng, kho bãi và văn phòng đã cho thuê	-	37.346.313.226
Giá vốn nhà xưởng đã bán	-	95.364.617.897
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1,675,116,306	1.105.669.408
	<b><u>1.675.116.306</u></b>	<b><u>133.816.600.531</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn ba</i>	
	<i>tháng kết thúc ngày 30</i>	<i>tháng kết thúc ngày</i>
	<i>tháng 9 năm 2010</i>	<i>30 tháng 9 năm 2009</i>
		<i>(trình bày lại)</i>
Lãi tiền vay	58.843.900.612	8.268.658.597
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.680.454.325	265.540.789
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.562.904.697	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	1.121.575.300	-
Chi phí tài chính khác	261.591.258	794.391.495
	<b>63.470.426.192</b>	<b>9.328.590.881</b>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn ba</i>	
	<i>tháng kết thúc ngày</i>	<i>tháng kết thúc ngày</i>
	<i>30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>30 tháng 9 năm 2009</i>
		<i>(trình bày lại)</i>
Giá vốn đất, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	1.675.116.306	133.816.600.531
Chi phí nhân công	5.827.431.641	2.068.524.134
Chi phí khấu hao tài sản cố định, phân bổ lợi thế thương mại	1.788.672.964	538.069.950
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.554.044.700	21.929.811.398
Chi phí khác	6.040.023.423	3.589.922.649
	<b>106.885.289.033</b>	<b>161.942.928.663</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

**28. 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.

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

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.

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

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.

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

**28.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	183.800.537.026	19.059.875.797
Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
	<b>183.800.537.026</b>	<b>19.011.667.915</b>

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**28.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)</i>
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>917.158.691.143</b>	<b>341.652.853.056</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>	<b>74.342.998.583</b>	<b>(129.935.496.187)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không có chứng từ hợp lý, hợp lệ	5.810.003.000	-
Giảm hoàn nhập dự phòng	15.174.314.400	-
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	42.746.110.872	16.132.465.210
Lãi từ công ty liên kết	-	1.264.110.869
Phân bổ lợi thế thương mại	27.262.703.761	252.125.636
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lãi từ công ty liên kết	(5.132.133.450)	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(54.218.690.142)
Chênh lệch giữa phần sở hữu trong tài sản thuần của công ty con và giá phí hợp nhất kinh doanh	-	(51.705.272.050)
Lợi nhuận công ty con/đầu tư chuyển về	(11.518.000.000)	(25.527.770.500)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước</b>	<b>991.501.689.726</b>	<b>227.849.822.079</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành</b>	<b>991.501.689.726</b>	<b>227.849.822.079</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>183.800.537.026</b>	<b>19.059.875.797</b>
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	265.946.918.174	287.813.019.859
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả của công ty con tại thời điểm hợp nhất	-	2.944.993.797
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(154.661.244.734)	(72.774.069.135)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>295.086.210.466</b>	<b>237.043.820.319</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nam Việt	Công ty liên kết	Góp vốn	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Xây Dựng Cửu Long	Cổ đồng	Thanh toán công trình xây dựng	49.791.540.600
		Xây dựng công trình	8.712.373.000

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b><i>Phải thu từ các bên liên quan</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đồng	Tiền mua đất	83.500.000.000
		Tiền thuế giá trị gia tăng	20.630.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Cổ đồng	Cho vay	500.000.000
		Đặt cọc	350.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long	Cổ đồng	Phải thu khác	527.759.100
			<b><u>105.507.759.100</u></b>
<b><i>Tạm ứng nhà thầu</i></b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long	Cổ đồng	Trả trước tiền thi công	153.931.180.628
			<b><u>153.931.180.628</u></b>
<b><i>Vay ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty liên kết	Gốc vay	112.330.830.000
			<b><u>112.330.830.000</u></b>
<b><i>Vay ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đồng	Phải trả khác	150.000.000
			<b><u>150.000.000</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
<b>Người mua trả tiền trước</b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn	Cổ đồng	Trả trước tiền mua đất	500.000.000
			<b>500.000.000</b>

Chi tiết khoản đi vay, cho vay và lãi phải thu từ các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Số dư VNĐ	Lãi suất %/năm	Thời hạn trả nợ vay	Tài sản thế chấp	Lãi cho vay phải thu VNĐ
<b>Cho vay ngắn hạn</b>						
Công ty Cổ phần Du Lịch Sài Gòn	Cổ đồng	500.000.000	0%	19 tháng 4 năm 2011	Tín chấp	-
						<b>-</b>
						<b>500.000.000</b>
<b>Đi vay ngắn hạn</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty liên kết	90.000.000.000	0,12%	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Tín chấp	45.400.000
		22.330.830.000	0,12%	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Tín chấp	-
						<b>45.400.000</b>
						<b>112.330.830.000</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:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009
Lương và thưởng	1.439.214.000	568.930.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.168.700.000	-
		<b>568.930.000</b>
		<b>2.607.914.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

**31. 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 kỳ.

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 kỳ 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>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	728.146.293.550	306.611.913.399
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>728.146.293.550</b>	<b>306.611.913.399</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	289.760.395	194.123.934
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>289.760.395</b>	<b>194.123.934</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.513	1.579
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.513	1.579

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VNĐ	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền VNĐ	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền VNĐ
		Số tiền VNĐ	%		
1 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	200.000.000.000	80.000.000.000	40.0%	2.000.000.000	78.000.000.000
2 Công ty Cổ phần Sài Gòn - Bình Phước	100.000.000.000	20.000.000.000	20.0%	19.000.000.000	1.000.000.000
3 Công ty Cổ phần Địa Ốc Nam Việt	100.000.000.000	20.000.000.000	20.0%	10.000.000.000	10.000.000.000
4 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
5 Cty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	200.000.000.000	38.000.000.000	19.0%	11.000.000.000	27.000.000.000
6 Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel	160.000.000.000	30.720.000.000	19.2%	30.700.200.000	19.800.000
7 Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	350.000.000.000	66.500.000.000	19.0%	2.500.000.000	64.000.000.000
8 Trường Đại học Hùng Vương	70.000.000.000	20.000.000.000	28.57%	8.000.000.000	12.000.000.000
9 Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	3.000.000.000.000	1.530.000.000.000	51.0%	-	1.530.000.000.000
10 Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	70.000.000.000	14.000.000.000	20.0%	10.000.000.000	4.000.000.000
		<b>2.204.220.000.000</b>		<b>96.700.200.000</b>	<b>2.107.519.800.000</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Theo Quyết định 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty 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 30 tháng 9 năm 2010, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là 163 tỷ đồng Việt Nam.

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty 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 kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đến 1 năm	1.105.588.904	-
Trên 1 – 5 năm	782.308.104	-
Trên 5 năm	-	-
	<u><b>1.887.897.008</b></u>	<u>-</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 và cho giai đoạn chín tháng kết thúc cùng ngày

**33. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc	Tổng cộng
<b>Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010</b>				
Trong vốn pháp định đã góp	81.000.000.000	20.000.000.000	123.000.000.000	224.000.000.000
Trong chênh lệch tỷ giá	-	-	56.607	56.607
Trong chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	21.122.301.418	-	21.122.301.418
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
Trong lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ) lũy kế Cổ tức lũy kế nhận được	(5.018.302.475)	39.063.698.357	(31.550.728.266)	2.494.667.616
	<b>75.981.697.525</b>	<b>80.185.999.775</b>	<b>92.004.509.375</b>	<b>248.172.206.675</b>
Phần lãi/(lỗ) trong lợi nhuận sau khi hợp nhất cho giai đoạn từ 1 tháng 1 năm 2010 đến 30 tháng 9 năm 2010	(6.255.921.139)	10.243.704.256	890.914.726	4.878.697.842
	<b>(6.255.921.139)</b>	<b>10.243.704.256</b>	<b>890.914.726</b>	<b>4.878.697.842</b>



**34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trần Ngọc Điệp  
Kế toán trưởng

Ngày 19 tháng 11 năm 2010

Đặng Thành Tâm  
Tổng Giám đốc