

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV NĂM 2012

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

Trang

Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 50

PHỤ LỤC

Phụ lục 1 – Bảng cân đối kế toán chi tiết bao gồm chi nhánh Hồ Chí Minh	1 – 3
Phụ lục 2 – Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chi tiết bao gồm chi nhánh Hồ Chí Minh	4 – 5
Phụ lục 3 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ chi tiết bao gồm chi nhánh Hồ Chí Minh	6 – 7

PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.657.419.732.052	3.182.281.693.582
110	I. Tiền và tương đương tiền	4	55.232.075.260	1.274.128.918
111	1. Tiền		55.232.075.260	1.274.128.918
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	17.1	1.333.855.300	92.419.002.000
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		7.490.461.369	98.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(6.156.606.069)	(6.071.459.369)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.942.558.894.309	455.716.478.718
131	1. Phải thu khách hàng	5	485.351.873.096	40.440.962.549
132	2. Trả trước cho người bán	6	316.748.902.129	380.728.093.061
135	3. Các khoản phải thu khác	7	2.153.145.746.240	34.547.423.108
139	4. Dự phòng các khoản phải thu		(12.687.627.156)	-
140	IV. Hàng tồn kho		611.824.257.513	2.581.079.105.463
141	1. Hàng tồn kho	8	611.824.257.513	2.581.079.105.463
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		46.470.649.670	51.792.978.483
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		178.269.612	38.794.973
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.582.749	-
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9	6.632.070.090	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	39.653.727.219	51.754.183.510

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.767.146.231.308	5.061.093.194.777
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		258.044.795.000	1.516.962.294.318
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	11	-	647.108.647.650
218	2. Phải thu dài hạn khác	12	258.044.795.000	869.853.646.668
220	II. Tài sản cố định		332.376.445.667	322.665.111.489
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	88.971.949.479	85.507.908.428
222	Nguyên giá		126.478.658.757	112.368.371.477
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(37.506.709.278)	(26.860.463.049)
227	2. Tài sản cố định vô hình		10.009.458	19.248.958
228	Nguyên giá		53.056.660	53.056.660
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(43.047.202)	(33.807.702)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	243.394.486.730	237.137.954.103
240	III. Bất động sản đầu tư	15	29.971.700.332	19.281.946.368
241	1. Nguyên giá		35.870.580.622	22.458.459.700
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.898.880.290)	(3.176.513.332)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	17.2	4.117.468.346.130	3.137.389.471.099
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.2.1	2.749.166.314.000	1.365.567.634.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	17.2.2	727.823.491.074	727.823.491.074
258	3. Đầu tư dài hạn khác	17.2.3	1.034.484.500.000	1.365.084.700.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(394.005.958.944)	(321.086.353.975)
260	V. Tài sản dài hạn khác		29.284.944.179	64.794.371.503
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	29.265.212.915	40.899.640.239
268	2. Tài sản dài hạn khác		19.731.264	23.894.731.264
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.424.565.963.360	8.243.374.888.359


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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		5.123.367.043.708	4.719.182.891.466
310	I. Nợ ngắn hạn		2.143.999.055.270	1.811.733.976.363
311	1. Vay ngắn hạn	19	520.785.830.595	636.225.682.923
312	2. Phải trả người bán	20	40.849.770.655	48.882.805.952
313	3. Người mua trả tiền trước	21	275.299.017.576	525.719.357.992
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	53.218.655.944	221.415.832.744
315	5. Phải trả người lao động		160.751.000	9.116.000
316	6. Chi phí phải trả	23	676.115.611.421	373.561.897.673
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	573.246.038.746	1.544.503.745
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.374.779.334
330	II. Nợ dài hạn		2.979.367.988.438	2.907.448.915.103
333	1. Phải trả dài hạn khác	25	3.785.617.770	2.994.448.041
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	2.935.766.144.135	2.903.111.111.112
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	39.170.769.577	-
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		645.456.956	1.343.355.950
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.301.198.919.652	3.524.191.996.893
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	3.301.198.919.654	3.524.191.996.893
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.957.111.670.000	2.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn		611.072.430.000	611.072.430.000
414	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		95.257.775.829	318.250.853.070
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.424.565.963.360	8.243.374.888.359

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- Đô la Mỹ (USD)	2.151	25.748
- Yên Nhật Bản (JPY)	874.644	176.563


Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 2 năm 2013

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC

B02-DN

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2012	Quý IV năm 2011	Năm 2012	Năm 2011
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	34.415.553.486	128.957.552.906	212.837.002.854	183.731.809.004
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	275.701.104
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.415.553.486	128.957.552.906	212.837.002.854	183.456.107.900
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	46.855.111.928	-347.780.336	84.058.966.241	15.616.881.932
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-12.439.558.442	129.305.333.242	128.778.036.613	167.839.225.968
21	Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	5.834.381.509	39.422.733.474	36.168.054.562	199.448.716.145
22	Chi phí tài chính	30	82.494.666.035	89.835.470.647	316.519.437.436	353.772.894.438
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		60.437.308.224	64.181.021.839	243.272.582.516	251.463.852.645
24	Chi phí bán hàng		3.371.030.380	3.250.308.104	9.333.367.331	16.762.085.441
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp		25.270.414.011	23.512.783.031	64.916.831.238	63.108.100.550
30	Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		-117.741.287.359	52.129.504.934	-225.823.544.830	-66.355.138.316
31	Thu nhập khác	31	17.120.535	15.536.778.597	2.493.390.045	17.736.300.309
32	Chi phí khác	31	858.386.291	404.257.622	1.733.576.994	404.438.124
40	Lợi nhuận khác		-841.265.756	15.132.520.975	759.813.051	17.331.862.185
50	Tổng lỗ kế toán trước thuế		-118.582.553.115	67.262.025.909	-225.063.731.779	-49.023.276.131
51	Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hiện hành	33.1	51.122.531		-2.070.654.540	3.096.527.874
60	Lỗ sau thuế TNDN		-118.633.675.646	67.262.025.909	-222.993.077.239	-52.119.804.005

(Handwritten signature)



Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 2 năm 2013

(Handwritten text at the bottom right)

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lỗ trước thuế		(225.063.731.779)	(49.023.276.131)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		13.377.852.687	11.682.344.742
03	Các khoản dự phòng		85.692.378.823	86.359.990.533
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	(3.043.900.193)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		(32.805.118.842)	(197.152.328.028)
06	Chi phí lãi vay	30	243.272.582.516	251.463.852.645
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		84.473.963.405	100.286.683.568
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.676.595.032.503)	428.109.655.647
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		2.038.186.301.677	(2.127.958.615.919)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		356.929.537.176	235.244.766.334
12	Giảm chi phí trả trước		11.494.952.685	11.193.915.856
13	Tiền lãi vay đã trả		(77.198.130.395)	(289.828.691.181)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	33.2	(20.000.000.000)	(180.204.991.408)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		35.975.456.290	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(51.400.000)	(13.557.183.754)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		753.215.648.335	(1.836.714.460.857)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(33.778.940.829)	(25.202.736.295)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	1.150.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(2.851.128.404)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		91.000.000.000	1.714.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(100.000.000)	(409.801.320.000)
	Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		(1.383.598.680.000)	-
28	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		330.700.200.000	635.747.024.000
29	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		470.432.273.529	3.193.406.937
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(525.345.147.300)	1.916.235.246.238

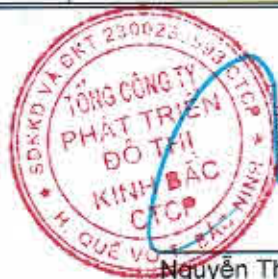

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		283.598.196.004	373.924.100.518
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(457.510.750.697)	(700.152.140.447)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(173.912.554.693)	(326.228.039.929)
50	Tăng/(giảm) tiền thuần trong năm		53.957.946.342	(246.707.254.548)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		1.274.128.918	247.692.627.549
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	288.755.917
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	55.232.075.260	1.274.128.918



Phạm Phúc Hiếu
Kê toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 2 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

1. THÔNG TIN DOANG NGHIỆP (tiếp theo)**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 3 ngày 21 tháng 4 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 200 tỷ đồng Việt Nam. Ngày 31 tháng 12 năm 2012 công ty này điều chỉnh vốn điều lệ lên 220 tỷ đồng. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng; kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại Khu Công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Công ty nắm giữ 59,5% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

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

➤ *Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang*

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

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

1. THÔNG TIN DOANG NGHIỆP (tiếp theo)

➤ *Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An*

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập cho mục đích báo cáo cho các cơ quan Nhà nước hữu quan và để phục vụ mục đích quản trị nội bộ của Ban Giám đốc Công ty.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Ngoại trừ chính sách kế toán áp dụng cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 3.9 và 3.10, các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Niên độ kế toán

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

2.5 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

Các báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VNĐ")

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái

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

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

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

3.2 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc (giá gốc là 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 trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu 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 năm.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

3.7 *Khấu hao và khấu trừ*

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

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

3.9 *Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

3.10 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

3.12 *Chi phí đi vay*

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

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

3.13 *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 được phân bổ cho thời hạn thuê trả trước;
- ▶ Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ trong thời gian 5 năm; và
- ▶ Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian từ 1 năm đến 3 năm.

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

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

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

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

3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê

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

- ▶ Toàn bộ các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- ▶ Các chi phí bắt buộc,

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính 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)

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

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

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

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 hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

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

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

3.21 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

4. TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	418.737.546	654.353.167
Tiền gửi ngân hàng	54.813.337.714	619.775.751
TỔNG CỘNG	55.232.075.260	1.274.128.918

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khách hàng	381.221.873.096	38.774.281.001
Phải thu các bên liên quan	104.130.000.000	1.666.681.548
TỔNG CỘNG	485.351.873.096	40.440.962.549
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(12.687.627.156)	-
TỔNG CỘNG	472.664.245.940	40.440.962.549

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	205.112.420.363	231.537.826.125
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long - Chi nhánh Bắc Ninh	47.698.170.889	80.268.302.631
Foster and Partners Limited	29.159.200.000	29.159.200.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	27.538.068.667	29.021.599.380
Trả trước cho người bán khác	7.241.042.210	10.741.164.925
TỔNG CỘNG	316.748.902.129	380.728.093.061

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cho vay không lãi	2.079.324.048.587	1.500.000.000
Phải thu khoản đầu tư công ty Cổ phần Truyền Thông VTC – Saigontel	30.700.200.000	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu lãi thanh toán chậm của công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	16.885.399.526	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Phải thu từ các bên liên quan	850.000.000	850.000.000
Phải thu khác	3.717.426.127	10.528.751.108
TỔNG CỘNG	2.153.145.746.240	34.547.423.108

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	234.304.428.626	235.598.509.968
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	154.747.755.326	125.527.544.215
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	115.840.796.989	100.476.768.811
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ Hiện hữu	71.236.055.318	92.933.413.435
Dự án Khu nhà thu nhập thấp	23.049.833.976	21.343.819.431
Các dự án khác	12.645.387.278	12.716.904.551
Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tráng Cát		- 1.992.482.145.052
TỔNG CỘNG	<u>611.824.257.513</u>	<u>2.581.079.105.463</u>

9. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước	6.632.070.090	-
TỔNG CỘNG	<u>6.632.070.090</u>	<u>-</u>

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng cho nhân viên	5.612.598.815	17.713.055.106
<i>Tạm ứng cho các bên liên quan</i>	<i>4.118.230.438</i>	<i>12.158.402.000</i>
<i>Tạm ứng cho các nhân viên khác</i>	<i>1.494.368.377</i>	<i>5.554.653.106</i>
Đặt cọc (*)	34.041.128.404	34.041.128.404
TỔNG CỘNG	<u>39.653.727.219</u>	<u>51.754.183.510</u>

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

11. PHẢI THU DÀI HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu thương mại dài hạn	-	542.978.647.650
Phải thu dài hạn các bên liên quan	-	104.130.000.000
TỔNG CỘNG	<u>-</u>	<u>647.108.647.650</u>

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

12. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan	258.000.000.000	786.930.519.959
<i>Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần</i>	-	254.417.659.750
<i>Lãi cho vay</i>	-	215.386.027.397
<i>Gốc trái phiếu KBCbond005 cho công ty con</i>		
<i>vay lại</i>	258.000.000.000	317.126.832.812
Lãi cho vay	-	71.704.109.589
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	-	11.219.017.120
Phải thu khác	44.795.000	-
TỔNG CỘNG	<u>258.044.795.000</u>	<u>869.853.646.668</u>

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư đầu năm	85.458.919.561	4.499.806.852	16.292.805.920	5.299.885.897	816.953.247	112.368.371.477
Mua mới trong năm	-	11.909.091	-	-	-	11.909.091
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	14.098.378.189	-	-	-	-	14.098.378.189
Số dư cuối năm	99.557.297.750	4.511.715.943	16.292.805.920	5.299.885.897	816.953.247	126.478.658.757
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	-	2.570.286.832	1.732.061.954	173.771.429	4.476.120.215
Giá trị hao mòn:						
Số dư đầu năm	14.680.952.624	1.027.539.339	7.363.815.500	3.325.321.657	462.833.929	26.860.463.049
Tăng trong năm	7.583.104.019	888.975.409	1.664.829.745	414.962.056	94.375.000	10.646.246.229
Phản loại lại	245.545.182	(245.545.182)	-	-	-	-
Số dư cuối năm	22.509.601.825	1.670.969.566	9.028.645.245	3.740.283.713	557.208.929	37.506.709.278
Giá trị còn lại:						
Số dư đầu năm	70.777.966.937	3.472.267.513	8.928.990.420	1.974.564.240	354.119.318	85.507.908.428
Số dư cuối năm	77.047.695.925	2.840.746.377	7.264.160.675	1.559.602.184	259.744.318	88.971.949.479

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

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội	119.161.983.744	117.731.146.946
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	106.555.116.818	106.159.553.182
Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng	10.127.928.638	8.202.423.719
Khu công nghiệp Quế Võ Hiện hữu	3.645.977.273	1.928.326.364
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.892
Dự án khác	786.976.364	-
TỔNG CỘNG	<u>243.394.486.730</u>	<u>237.137.954.103</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)</i>	
Nguyên giá:		
Số dư đầu năm		22.458.459.700
- Tăng trong năm		13.412.120.922
- Giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>35.870.580.622</u>
Giá trị hao mòn:		
Số dư đầu năm		3.176.513.332
- Tăng trong năm		2.722.366.958
- Giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>5.898.880.290</u>
Giá trị còn lại:		
Số dư đầu năm		<u>19.281.946.368</u>
Số dư cuối năm		<u>29.971.700.332</u>

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 103.706.722.060 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 mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh, Khu đô thị Phúc Ninh và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Công ty. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi, chi phí liên quan đến việc thu xếp các khoản vay sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhàn rỗi.

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

17.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

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

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	17.2.1	2.749.166.314.000	1.365.567.634.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2.2	727.823.491.074	727.823.491.074
Đầu tư dài hạn khác	17.2.3	1.034.484.500.000	1.365.084.700.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	17.2.2, 17.2.3	<u>(394.005.958.944)</u>	<u>(321.086.353.975)</u>
TỔNG CỘNG		<u>4.117.468.346.130</u>	<u>3.137.389.471.099</u>

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

- 17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)
17.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)
17.2.1 Đầu tư vào các công ty con

	Giá trị (đồng Việt Nam)		Giá trị (đồng Việt Nam)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	100%	-	1.500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	60,52%	60,52%	662.066.314.000	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	90%	90%	468.000.000.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	59,5%	62%	119.000.000.000	235.501.320.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An	51%	51%	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	51%	51%	-	-
TỔNG CỘNG			2.749.166.314.000	1.365.567.634.000

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Tên công ty	Địa chỉ đăng ký hoặc trụ sở chính	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Khu Bãi Triều, phường Trảng Cát, quận Hải An, thuộc Khu Kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, thành phố Hải Phòng	100%	Kinh doanh bất động sản thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Xây dựng các nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng khác; tư vấn xây dựng. Sản xuất vật liệu xây dựng; mua bán, phân phối thiết bị điện. Dịch vụ thương mại; đầu tư tài chính.
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	Áp Trám Bơm, Quốc lộ 22, Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	60,52%	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 Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Khu công nghiệp Trảng Duê, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	90%	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 Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Khu Công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	59,5%	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 CP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An	Áp 4, xã Tân Đông, huyện Thạch Hóa, tỉnh Long An	51%	Đầu tư, xây dựng khu: công nghiệp, dân cư đô thị, vui chơi giải trí, cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin; xây dựng: dân dụng, công nghiệp, giao thông, cầu đường, thủy lợi, công trình điện. Tư vấn: đầu tư, khoa học kỹ thuật; dịch vụ chuyển giao công nghệ; Dịch vụ giao nhận hàng hóa, đại lý mua bán - ký gửi hàng hóa, dịch vụ thương mại. Sản xuất ván MDF

12/12/2012 10:10

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

17.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Thuyết minh	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ	Số cổ phiếu		Giá trị (đồng Việt Nam)		
		Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
Các khoản đầu tư vào công ty liên kết				727.823.491.074	727.823.491.074	
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	15.896.923	423.492.661.074	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	(ii)	29,71%	19.000.000	19.000.000	190.000.000.000	190.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	8.233.083	82.330.830.000	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt	(iv)	20%	2.000.000	2.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	(v)	20%	1.000.000	1.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	(vi)	40%	200.000	200.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết					(351.956.507.574)	(301.086.353.975)
Giá trị thuần các khoản đầu tư vào công ty liên kết					375.866.983.500	426.737.137.099

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

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 28 tháng 4 năm 2012, Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn đã thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

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

Công ty nắm giữ trực tiếp 19% tỷ lệ biểu quyết và nắm giữ gián tiếp thông qua công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang 21% tỷ lệ quyền biểu quyết trong Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào. Công ty này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0104761136 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 6 năm 2010, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 26 tháng 10 năm 2012. Tổng vốn điều lệ của Công ty là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo giấy phép của công ty này là sản xuất, truyền tải, phân phối bán buôn và bán lẻ điện; sản xuất và mua bán vật liệu, thiết bị xây dựng, máy móc thiết bị, vật liệu ngành điện; xây dựng công trình đường sắt, đường bộ; đào tạo vận hành, bảo dưỡng, sửa chữa thiết bị nhà máy điện và các hoạt động khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Công ty này có trụ sở tại số 20 Mạc Đĩnh Chi, Phường Trúc Bạch, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

(iv) Công ty Cổ phần Địa ốc Nam Việt

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

Hàng năm - 7/2012 (10/11)

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Handwritten signature in red ink on the right margin.

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

17.2.3 Đầu tư dài hạn khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Thuyết minh	Số cổ phần		Giá trị (VNĐ)	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
				1.034.484.500.000
Các khoản đầu tư				
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định (1)	48.300.000	48.300.000	483.000.000.000	483.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn (2)	6.900.000	6.900.000	339.000.000.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 (3)	5.130.000	5.130.000	51.300.000.000	51.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng (4)	3.900.000	3.900.000	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	-	3.070.020	-	30.700.200.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế (5)	2.373.200	2.373.200	23.732.000.000	23.732.000.000
Trường Đại học Hùng Vương Thành phố Hồ Chí Minh (6)	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước (7)	190.000	190.000	19.000.000.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt (8)	150	150	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn (9)	950.000	950.000	11.352.500.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ (10)	100.000	100.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội (11)	100.000	100.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân (12)	70.000	70.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ (13)	250.000	250.000	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận (14)	350.000	350.000	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh (15)	100.000	-	100.000.000	-
Ủy thác đầu tư vào Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam – CTCP	-	30.000.000	-	300.000.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn			(42.049.451.368)	(20.000.000.000)
Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn			992.435.048.632	1.345.084.700.000

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

17.2.3 Đầu tư dài hạn khác

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

- (2) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 2 tháng 3 năm 2011, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2012, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 21 tháng 4 năm 2011, các cổ đông của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn đã thông qua việc hủy niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty chưa tiến hành việc hủy niêm yết này.

- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4000775212 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 22 tháng 9 năm 2010 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất ngày 15 tháng 11 năm 2010, tổng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Thủy điện Sông Tranh 4 là 270 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 51,3 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19% vốn điều lệ.

- (4) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 18 tháng 8 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ.

- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007 và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300512389 thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 2 năm 2012, tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế lên 350 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 8,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 23,73 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 6,78 % vốn điều lệ. Công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.

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

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

17.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

17.2.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3800339968 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp ngày 19 tháng 6 năm 2006 điều chỉnh lần thứ hai ngày 16 tháng 8 năm 2011, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 180.000.000.000 đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 19 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10,56% vốn điều lệ.
- (8) Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.
- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đang sở hữu 950.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam) chiếm 19% vốn điều lệ công ty này.
- (10) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đang cho công ty này vay 1 tỷ đồng Việt Nam như trình bày trong thuyết minh số 7.
- (13) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ.
- (14) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 3,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ.
- (15) Theo giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 3900918535 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14 tháng 09 năm 2010. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn- Tây Ninh là 200 tỷ đồng Việt Nam. Tính đến 31 tháng 12 năm 2012, Công ty đã góp được 100 triệu đồng Việt Nam, tương đương 0,05% vốn điều lệ.

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

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	28.328.102.937	40.525.108.102
Chi phí trả trước khác	937.109.978	374.532.137
TỔNG CỘNG	<u>29.265.212.915</u>	<u>40.899.640.239</u>

19. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng	28.994.298.754	31.100.000.000
Vay ngắn hạn khác	2.844.416.936	-
Vay ngắn hạn các bên liên quan	406.780.448.241	462.339.830.502
Vay ngắn hạn đến hạn trả các bên liên quan	-	90.785.852.421
Vay dài hạn đến hạn trả	82.166.666.664	52.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>520.785.830.595</u>	<u>636.225.682.923</u>

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả thương mại	40.832.610.655	48.856.075.952
Phải trả các bên liên quan	17.160.000	26.730.000
TỔNG CỘNG	<u>40.849.770.655</u>	<u>48.882.805.952</u>

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu Phúc Ninh	267.786.924.200	439.229.522.200
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	7.504.833.479	26.489.835.792
Các bên liên quan trả tiền trước	-	60.000.000.000
Các khoản khác	7.259.897	-
TỔNG CỘNG	<u>275.299.017.576</u>	<u>525.719.357.992</u>

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

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	52.205.333.208	162.004.362.536
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	54.609.354.027
Thuế thu nhập cá nhân	49.877.961	224.320.737
Các loại thuế khác	963.444.775	4.577.795.444
TỔNG CỘNG	<u>53.218.655.944</u>	<u>221.415.832.744</u>

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng dự chi đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	257.229.627.860	272.072.703.240
Chi phí lãi vay phải trả	412.293.200.947	59.120.552.365
Chi phí phải trả bên liên quan	-	37.443.528.800
Các chi phải trả khác	6.592.782.614	4.925.113.268
TỔNG CỘNG	<u>676.115.611.421</u>	<u>373.561.897.673</u>

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

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả khác cho các bên liên quan	221.597.593.384	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	314.698.753.644	-
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long- Chi nhánh Bắc Ninh	32.531.764.650	-
Phải trả khác	4.417.927.068	1.544.503.745
TỔNG CỘNG	<u>573.246.038.746</u>	<u>1.544.503.745</u>

25. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
Nhận ký quỹ dài hạn	2.832.024.808	1.926.135.208
Trợ cấp thôi việc phải trả	953.592.962	1.068.312.833
	<u>3.785.617.770</u>	<u>2.994.448.041</u>

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

26. VAY DÀI HẠN

Công ty thực hiện các khoản vay này nhằm mục đích tài trợ cho việc phát triển các khu công nghiệp, khu đô thị và các dự án đầu tư khác của Công ty. Số dư các khoản vay dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 của Công ty như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

		Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng	26.1	290.344.444.448	345.896.963.533
Trong đó:			
Vay ngân hàng		290.344.444.448	255.111.111.112
Vay dài hạn từ bên liên quan		-	90.785.852.421
Vay dài hạn khác		27.588.366.351	-
Trái phiếu	26.2	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000
Trong đó:			
Phát hành cho ngân hàng		2.700.000.000.000	2.700.000.000.000
TỔNG CỘNG		3.017.932.810.799	3.045.896.963.533
Trong đó			
Vay dài hạn		2.935.766.144.135	2.903.111.111.112
Vay dài hạn đến hạn trả		82.166.666.664	142.785.852.421

26.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số dư VNĐ	Lãi suất %/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Ninh	91.000.000.000	15%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	152.900.000.000	18%/năm
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	46.444.444.448	15%/năm
	290.344.444.448	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

26. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

26.2 Trái phiếu

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VND	Giá trị VND	Lãi suất %/năm	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	7.000.000	100.000	700.000.000.000	11,5%	5 năm	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào KCN Quê Võ Mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 002	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 003	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	2.000.000	100.000	200.000.000.000	12,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	4.000.000	100.000	400.000.000.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 005 (*)	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5.000.000	100.000	500.000.000.000	14,25% và điều chỉnh theo năm	5 năm	Đảm bảo bằng 11,63 triệu cổ phiếu SGT và 3,25 triệu cổ phiếu KBC của ông Đặng Thành Tâm
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	300.000.000.000	12%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây	3.000.000	100.000	300.000.000.000	11,5%	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
TỔNG CỘNG				2.700.000.000.000			

(*) Theo thỏa thuận số 2812/KBC-SBG/2009 giữa Công ty và công ty Cổ phần khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang ngày 28 tháng 12 năm 2009, Công ty sẽ phát hành trái phiếu KBCbond005 và chuyển số tiền thu được từ phát hành trái phiếu cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang để sử dụng cho dự án khu đô thị Quang Châu.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09-DN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng
Năm trước							
Số dư đầu năm	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	370.370.657.075	(52.119.804.005)	3.576.311.800.898
Số dư cuối năm	-	-	-	-	(52.119.804.005)	(52.119.804.005)	
Số dư đầu năm	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	318.250.853.070		3.524.191.996.893
Năm nay							
Số dư đầu năm	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	318.250.853.070	(222.993.077.239)	3.524.191.996.893
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	(222.993.077.239)		(222.993.077.239)
Số dư cuối năm	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	95.257.775.831		3.301.198.919.654

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu phổ thông

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

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gộp	212.837.002.854	183.731.809.004
Trong đó:		
Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	183.900.491.596	162.882.243.943
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	11.465.684.901	8.871.838.614
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	17.470.826.357	11.977.726.447
Trừ:		
Hàng bán trả lại	-	(275.701.104)
Doanh thu thuần	212.837.002.854	183.456.107.900

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

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

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	30.853.362.857	1.052.417.946
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	3.362.935.720	-
Lãi tiền gửi	1.951.747.985	3.028.745.277
Lãi từ các khoản cho vay	-	153.111.315.069
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	3.043.900.193
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	8.000	39.212.337.660
<i>Cổ tức nhận bằng tiền</i>	8.000	164.661.660
<i>Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư</i>	-	39.047.676.000
TỔNG CỘNG	<u>36.168.054.562</u>	<u>199.448.716.145</u>

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	71.544.273.512	3.149.295.787
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	2.722.366.957	2.224.656.912
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	9.792.325.772	10.242.929.233
TỔNG CỘNG	<u>84.058.966.241</u>	<u>15.616.881.932</u>

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	243.272.582.516	251.463.852.645
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	73.004.751.668	85.741.064.300
Phí lưu ký chứng khoán	110.532.510	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	131.570.742	16.567.977.493
TỔNG CỘNG	<u>316.519.437.436</u>	<u>353.772.894.438</u>

Hàng tồn kho cuối năm

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

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

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	2.493.390.045	17.736.300.310
Thanh lý tài sản cố định	-	1.150.000.000
Phạt vi phạm hợp đồng	2.476.260.302	16.585.574.560
Khác	17.129.743	725.750
Chi phí khác	1.733.576.994	404.438.125
Thanh lý tài sản cố định	875.192.704	402.487.925
Chi phí khác	858.384.290	1.950.200
TỔNG CỘNG	759.813.051	17.331.862.185

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng, nhà xưởng và dịch vụ cung cấp	75.339.120.264	2.136.364.209.305
Chi phí nhân công	26.094.691.284	24.735.263.270
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.377.852.686	11.682.344.742
Trích lập dự phòng	85.692.378.824	86.359.990.533
Chi phí dịch vụ mua ngoài	261.586.272.144	281.874.099.160
Chi phí hỗ trợ	4.164.579.091	18.201.042.520
Chi phí khác	8.573.707.955	18.001.628.750
TỔNG CỘNG	474.828.602.248	2.577.218.578.280

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Thuế TNDN hiện hành

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(2.070.654.540)	3.096.527.874
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
TỔNG CỘNG	(2.070.654.540)	3.096.527.874

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

33.2 Chi phí thuế TNDN trong năm

Bảng đối chiếu lợi nhuận kế toán của Công ty với lợi nhuận chịu thuế được trình bày dưới đây:

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Năm nay	Năm trước
Lỗ kế toán trước thuế	(222.063.731.779)	(49.023.276.131)
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành		-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	54.609.354.027	231.717.817.561
Thuế TNDN trích lập (thừa)/thiếu năm trước	(2.070.654.540)	3.096.527.874
Phân loại lại nghĩa vụ thuế TNDN hoãn lại phải trả (*)	(39.170.769.577)	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(20.000.000.000)	(180.204.991.408)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	(6.632.070.090)	54.609.354.027

Ngày 31/12/2012

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<u>Bảng cân đối kế toán riêng</u>		<u>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</u>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	(39.170.769.577)	-	-	-
	<u>(39.170.769.577)</u>	-	-	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			-	-
			-	-

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Công ty con
3	Cát	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Thủy điện SGI - Lào	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Chung nhà đầu tư
7	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	Chung nhà đầu tư
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Cổ đồng
10	Công ty Du Lịch Sài Gòn Hàm Tân	Chung nhà đầu tư
11	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị
12	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
13	Ông Đào Hùng Tiến	Phó Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Chuyển tiền cho vay	3.329.817.000.000
	Góp vốn	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Nhận tiền thanh toán gốc và lãi trái phiếu trong kỳ	489.250.283.961
	Lãi trái phiếu phát sinh trong kỳ	87.324.537.765
	Thanh toán tiền đặt cọc cho khu đô thị Phúc Ninh	60.000.000.000

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Nhận tiền vay	150.875.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Trả gốc vay ngắn hạn	20.718.300.713
	Chuyển tiền thanh lý hợp đồng ủy thác đầu tư	300.000.000.000
	KBC chuyển tiền cho SGI	260.000.000.000
	SGI chuyển tiền cho KBC	172.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	Thanh toán tiền chuyển nhượng đầu tư	254.417.659.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Thanh toán tiền lãi vay	113.745.452.055
	Đi vay	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Cần Thơ	Thanh toán tiền lãi vay	101.640.575.342
Ông Đặng Thành Tâm	Cho vay không lãi	30.567.000.000
	Chuyển trả tiền vay	112.978.633.649
	Tạm ứng	4.917.492.619
	Hoàn ứng	4.917.492.619
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	6.419.778.058
	Hoàn ứng	8.192.331.620
Ông Đào Hùng Tiến	Hoàn ứng	6.930.248.000

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Phải thu từ bán đất khu Phúc Ninh	104.130.000.000
		104.130.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát	Cho vay không lãi	2.027.824.048.587
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Hàm Tân	Cho vay không lãi	1.000.000.000
		2.028.824.048.587
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn	Khác	850.000.000
		850.000.000
Tạm ứng		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	4.118.230.438
		4.118.230.438
Phải thu dài hạn khác		

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Tiền trái phiếu KBC Bond 005	258.000.000.000
		258.000.000.000

Vay ngắn hạn từ các bên liên quan

Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Vay ngắn hạn	289.116.299.789
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt	Vay ngắn hạn	28.994.298.754
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Vay ngắn hạn	4.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn	Vay ngắn hạn	1.333.318.452
		435.774.746.995

Vay dài hạn các bên liên quan

Ông Đặng Thành Tâm	Vay dài hạn	27.588.366.351
		27.588.366.351

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	1.160.559.733	2.573.057.600
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.302.275.000	3.084.637.500
	2.462.834.733	5.657.695.100

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

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

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VND	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền VND	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền VND
		Số tiền VND	%		
1 Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định	10.000.000.000.000	1.900.000.000.000	19%	483.000.000.000	1.417.000.000.000
2 Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	3.000.000.000.000	1.530.000.000.000	51%	-	1.530.000.000.000
3 Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000	100%	1.500.000.000.000	-
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	38,50%	3.500.000.000	381.500.000.000
5 Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	220.000.000.000	130.900.000.000	59,5%	119.000.000.000	11.900.000.000
6 Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	350.000.000.000	66.500.000.000	19%	2.500.000.000	64.000.000.000
7 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	200.000.000.000	80.000.000.000	40%	2.000.000.000	78.000.000.000
8 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	200.000.000.000	29.750.000.000	8,50%	23.732.000.000	6.018.000.000
9 Công ty CP Đầu tư và Phát triển Công nghiệp Sài Gòn - Long An	200.000.000.000	102.000.000.000	51%	100.000.000	101.900.000.000
10 Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Tây Ninh	200.000.000.000	38.000.000.000	19%	100.000.000	37.900.000.000
11 Công ty Cổ phần Sài Gòn - Bình Phước	180.000.000.000	34.200.000.000	19%	19.000.000.000	15.200.000.000
12 Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	70.000.000.000	14.000.000.000	20%	10.000.000.000	4.000.000.000
TỔNG CỘNG		5.841.070.000.000		2.193.632.200.000	3.647.437.800.000

Hết báo cáo tài chính

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

35. 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, thành phố Hà Nội lựa chọn Công ty làm Chủ đầu tư Dự án Khách sạn Hoa sen Hà Nội diện tích khoảng 40.484m² với tổng số vốn ước tính 250.000.000 đô la Mỹ. Đồng thời, Công ty có trách nhiệm xây dựng một Cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 65 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	6.865.291.327	9.094.913.530
Trên 1 - 5 năm	3.867.821.376	2.966.781.976
Trên 5 năm	2.578.547.584	-
	<u>13.311.660.287</u>	<u>12.061.695.506</u>

36. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Công ty (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty là không đáng kể.

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

Rủi ro về giá cổ phiếu

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

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

Rủi ro về giá hàng hóa

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

Rủi ro tín dụng

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

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

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

Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Các công cụ tài chính khác

Ngoại trừ các tài sản tài chính mà Công ty đã lập dự phòng như trong Thuyết minh số 5 và Thuyết minh số 17 Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có khả năng thanh toán ngoại trừ các khoản phải thu sau đây được coi là quá hạn nhưng chưa bị suy giảm vào ngày 31 tháng 12 năm 2012.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Tổng cộng	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn nhưng không bị suy giảm			
			< 90 ngày	91-180 ngày	91-180 ngày	> 210 ngày
31 tháng 12 năm 2012	2.638.497.619.336	2.356.672.547.732	227.425.312	100.086.061	434.839.448	268.375.093.607
31 tháng 12 năm 2011	74.988.385.657	44.337.363.060	-	-	30.651.022.597	-

Rủi ro thanh khoản

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

	Bất kỳ thời điểm nào	Đơn vị tính: đồng Việt Nam		
		Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2012				
Các khoản vay và nợ	-	520.785.830.595	2.935.766.144.135	3.456.551.974.730
Phải trả người bán	40.849.770.655	-	-	40.849.770.655
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	1.249.361.650.167	3.785.617.770	1.253.147.267.936
	40.849.770.655	1.770.147.480.762	2.939.551.761.905	4.750.549.013.321
Ngày 31 tháng 12 năm 2011				
Các khoản vay và nợ	-	636.225.682.923	2.903.111.111.112	3.539.336.794.035
Phải trả người bán	48.882.805.952	-	-	48.882.805.952
Chi phí phải trả khác	-	376.174.714.251	1.926.135.208	378.100.849.459
	48.882.805.952	1.012.400.397.174	2.905.037.246.320	3.966.320.449.446

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

Tài sản đảm bảo

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

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

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
	Giá trị ghi sổ			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Các khoản đầu tư nắm giữ để kinh doanh				
- Cổ phiếu niêm yết	7.490.461.369	(6.156.606.069)	7.490.461.369	(6.071.459.369)
Tiền gửi ngắn hạn	-	-	91.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	485.492.356.327	-	687.549.610.200	-
Phải thu khác	2.411.590.541.240	-	904.401.069.776	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	1.034.484.500.000	(20.000.000.000)	1.365.084.700.000	(20.000.000.000)
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.232.075.260	-	1.274.128.918	-
Tổng cộng	3.994.149.450.965	(26.156.606.069)	3.056.799.970.263	(26.071.459.369)

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Giá trị ghi số	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	3.456.551.974.730	3.539.336.794.035
Phải trả người bán	44.635.388.425	48.882.805.952
Chi phí phải trả và phải trả khác	1.249.361.650.167	378.100.849.459
Tổng cộng	4.750.549.013.321	3.966.320.449.446

38. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

	31 tháng 12 năm 2011 (đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh (được trình bày lại)	31 tháng 12 năm 2011
Bảng cân đối kế toán			
Phải thu dài hạn khác	1.926.135.208	1.068.312.833	2.994.448.041
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.068.312.833	(1.068.312.833)	-


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số dư khoản trợ cấp thôi việc phải trả trích lập theo quy định tại Điều 42 của Bộ luật Lao động được trình bày trong cùng một khoản mục trên bảng cân đối kế toán với Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm. Bắt đầu từ năm 2012, theo quy định của Thông tư 180, Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ không có số dư vào cuối năm. Do đó, số dư khoản trợ cấp thôi việc phải trả đã được phân loại lại vào Các khoản phải trả dài hạn khác cho phù hợp với cách trình bày của năm nay.



39. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

40. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ IV NĂM 2012

Lợi nhuận sau thuế quý IV năm 2012 đạt -118,63 tỷ đồng (lỗ một trăm mười tám phẩy sáu ba tỷ đồng), giảm 176 lần so với quý IV năm 2011 (quý IV năm 2011 lãi 67,26 tỷ đồng). Nguyên nhân do kinh tế khó khăn ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, làm giảm lợi nhuận và tăng chi phí trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.


Phạm Phúc Hiếu
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 02 năm 2013

PHỤ LỤC 1 – Bảng cân đối kế toán chi tiết Trụ sở chính Bắc Ninh và chi nhánh Hồ Chí Minh

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm			Số đầu năm
			Trụ sở chính Bắc Ninh	Chi nhánh Hồ Chí Minh	Điều chỉnh	
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.767.002.506.529	143.724.779	-	4.767.146.231.308
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		258.000.000.000	44.795.000	-	258.044.795.000
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	11	-	-	-	-
218	2. Phải thu dài hạn khác	12	258.000.000.000	44.795.000	-	258.044.795.000
220	II. Tài sản cố định		332.364.536.576	11.909.091	-	332.376.445.667
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	88.960.040.388	11.909.091	-	88.971.949.479
222	Nguyên giá		126.466.749.666	11.909.091	-	126.478.658.757
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(37.506.709.278)	-	-	(37.506.709.278)
227	2. Tài sản cố định vô hình		10.009.458	-	-	10.009.458
228	Nguyên giá		53.056.660	-	-	53.056.660
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(43.047.202)	-	-	(43.047.202)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	243.394.486.730	-	-	243.394.486.730
240	III. Bất động sản đầu tư		29.971.700.332	-	-	29.971.700.332
241	1. Nguyên giá	15	35.870.580.622	-	-	35.870.580.622
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.898.880.290)	-	-	(5.898.880.290)
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		4.117.468.346.130	-	-	4.233.969.666.132
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.2.1	2.749.166.314.000	-	-	2.865.667.634.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	17.2.2	727.823.491.074	-	-	727.823.491.074
258	3. Đầu tư dài hạn khác	17.2.3	1.034.484.500.000	-	-	1.034.484.500.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(394.005.958.944)	-	-	(394.005.958.942)
260	V. Tài sản dài hạn khác		29.197.923.491	87.020.688	-	29.284.944.179
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	29.178.192.227	87.020.688	-	29.265.212.915
268	2. Tài sản dài hạn khác		19.731.264	-	-	19.731.264
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.424.570.437.796	395.525.564	(400.000.000)	8.424.565.963.360

1001 = 5.502.130

PHỤ LỤC 1 – Bảng cân đối kế toán chi tiết Trụ sở chính Bắc Ninh và chi nhánh Hồ Chí Minh

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm		Điều chỉnh	Tổng cộng	Số đầu năm
			Trụ sở chính Bắc Ninh	Chi nhánh Hồ Chí Minh			
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		5.123.367.043.708	-	-	5.239.868.363.707	4.719.182.891.465
310	I. Nợ ngắn hạn		2.143.999.055.270	-	-	2.260.500.375.270	1.811.733.976.362
311	1. Vay ngắn hạn	19	520.785.830.595	-	-	520.785.830.595	636.225.682.923
312	2. Phải trả người bán	20	40.849.770.655	-	-	40.849.770.655	48.882.805.952
313	3. Người mua trả tiền trước	21	275.299.017.576	-	-	275.299.017.576	525.719.357.992
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	53.218.655.944	-	-	53.218.655.944	221.415.832.744
315	5. Phải trả người lao động	23	160.751.000	-	-	160.751.000	9.116.000
316	6. Chi phí phải trả	23	676.115.611.421	-	-	676.115.611.421	373.561.897.673
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	573.246.038.746	-	-	573.246.038.746	1.544.503.745
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	-	-	4.323.379.333	4.374.779.334.00
330	II. Nợ dài hạn		2.979.367.988.438	-	-	2.979.367.988.438	2.907.448.915.103
333	1. Phải trả dài hạn khác	25	3.785.617.770	-	-	3.785.617.770	2.994.448.041
334	2. Vay và nợ dài hạn	26	2.935.766.144.135	-	-	2.935.766.144.135	2.903.111.111.112
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	39.170.769.577	-	-	39.170.769.577	-
338	4. Doanh thu chưa thực hiện		645.456.956	-	-	645.456.956	1.343.355.950
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.301.203.394.088	395.525.564	(400.000.000)	3.301.598.919.652	3.524.191.996.894
410	I. Vốn chủ sở hữu	27	3.301.203.394.088	395.525.564	(400.000.000)	3.301.198.919.652	3.524.191.996.894
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.957.111.670.000	400.000.000	(400.000.000)	2.957.111.670.000	2.957.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn		611.072.430.000	-	-	611.072.430.000	611.072.430.000
414	3. Có phiếu quỹ		(364.466.650.000)	-	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	-	-	2.223.693.823	2.223.693.823
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		95.262.250.265	(4.474.436)	-	95.257.775.829	318.250.853.071
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.424.570.437.796	395.525.564	(400.000.000)	8.424.565.963.360	8.243.374.888.359

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Trụ sở chính Bắc Ninh	Chi nhánh Hồ Chí Minh	Năm nay		Năm trước
					Tổng cộng		
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	212.837.002.854	-	212.837.002.854	183.731.809.004	
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-	-	(275.701.104)	
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	212.837.002.854	-	212.837.002.854	183.456.107.900	
11	4. Giá vốn hàng bán dịch vụ cung cấp	29	84.058.966.241	-	84.058.966.241	15.616.881.932	
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		128.778.036.613	-	128.778.036.613	167.839.225.968	
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	36.164.500.998	3.553.564	36.168.054.562	199.448.716.145	
22	7. Chi phí tài chính	30	316.519.437.436	-	316.519.437.436	353.772.894.438	
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		243.272.582.516	-	243.272.582.516	251.463.852.645	
24	8. Chi phí bán hàng		9.333.367.331	-	9.333.367.331	16.762.085.441	
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		64.908.803.238	8.028.000	64.916.831.238	63.108.100.550	
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(225.819.070.394)	(4.474.436)	(225.823.544.830)	(66.355.138.316)	
31	11. Thu nhập khác	31	2.493.390.045	-	2.493.389.045	17.736.300.309	
32	12. Chi phí khác	31	1.733.576.994	-	1.733.575.994	404.438.124	
40	13. Lợi nhuận khác	31	759.813.051	-	759.813.051	17.331.862.185	
50	14. Tổng lỗ kế toán trước thuế		(225.059.257.343)	(4.474.436)	(225.063.731.779)	(49.023.276.131)	
51	15. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hiện hành	33.1	2.070.654.540	-	2.070.654.540	(3.096.527.874)	
60	16. Lỗ sau thuế TNDN		(222.988.602.803)	(4.474.436)	(222.993.077.239)	(52.119.804.005)	

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay			Năm trước
			Trụ sở chính Bắc Ninh	Chi nhánh Hồ Chí Minh	Tổng cộng	
01	LỖ trước thuế <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		(225.059.257.343)	(4.474.436)	(225.063.731.779)	(49.023.276.131)
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định		13.377.852.687	-	13.377.852.687	11.682.344.742
03	Các khoản dự phòng		85.692.378.823	-	85.692.378.823	86.359.990.533
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	-	-	(3.043.900.193)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		(32.805.118.842)	-	(32.805.118.842)	(197.152.328.028)
06	Chi phí lãi vay	30	243.272.582.516	-	243.272.582.516	251.463.852.645
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		84.478.437.841	(4.474.436)	84.473.963.405	100.286.683.568
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(1.676.543.654.754)	(51.377.749)	(1.676.595.032.503)	428.109.655.647
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		2.038.186.301.677	-	2.038.186.301.677	(2.127.958.615.919)
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		356.929.537.176	-	356.929.537.176	235.244.766.334
12	Giảm chi phí trả trước		11.581.973.373	(87.020.688)	11.494.952.685	11.193.915.856
13	Tiền lãi vay đã trả		(77.198.130.395)	-	(77.198.130.395)	(289.828.691.181)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.000.000.000)	-	(20.000.000.000)	(180.204.991.408)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	33.2	35.975.456.290	-	35.975.456.290	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(51.400.000)	-	(51.400.000)	(13.557.183.754)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		753.358.521.208	(142.872.873)	753.215.648.335	(1.836.714.460.857)

PHỤ LỤC 3 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ chi tiết Trụ sở chính Bắc Ninh và chi nhánh Hồ Chí Minh

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước
			Trụ sở chính Bắc Ninh	Chi nhánh Hồ Chí Minh	
				Tổng cộng	
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(33.767.031.738)	(11.909.091)	(25.202.736.295)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-	1.150.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-	(2.851.128.404)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		91.000.000.000	-	1.714.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(100.000.000)	-	(409.801.320.000)
	Tiền chi để mua các công cụ con, trừ đi tiền thu về		(1.383.598.680.000)	-	-
28	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		330.700.200.000	-	635.747.024.000
29	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		470.432.273.529	-	3.193.406.937
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(525.333.238.209)	(11.909.091)	1.916.235.246.238

PHỤ LỤC 3 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ chi tiết Trụ sở chính Bắc Ninh và chi nhánh Hồ Chí Minh

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước
			Trụ sở chính Bắc Ninh	Chi nhánh Hồ Chí Minh	
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được Tiền chi trả nợ gốc vay		(400.000.000)	400.000.000	-
33			283.598.196.004	-	373.924.100.518
34			(457.510.750.697)	-	(700.152.140.447)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(174.312.554.693)	400.000.000	(326.228.039.929)
50	Tặng/(giảm) tiền thuần trong năm		53.712.728.306	245.218.036	(246.707.254.548)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		1.274.128.918	-	247.692.627.549
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-	288.755.917
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	54.986.857.224	245.218.036	1.274.128.918

