

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2007

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT
TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

MỤC LỤC

	Trang
1 - Báo Cáo Của Ban Giám Đốc	01 - 04
2 - Báo Cáo Kiểm Toán	05
3 - Bảng Cân Đối Kế Toán	06 - 07
4 - Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh	08
5 - Báo Cáo Lưu Chuyển Tiền Tệ	09
6 - Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính	10 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Ban Giám Đốc trân trọng đệ trình bản báo cáo này cùng các báo cáo tài chính đã được kiểm toán từ trang 06 đến trang 34 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc (dưới đây gọi tắt là Công ty) cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007.

1. Hội Đồng Quản Trị và Ban Giám đốc

Hội Đồng Quản Trị của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này gồm:

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG ĐẶNG THÀNH TÂM
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG CHUNG TRÍ PHONG
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG NGÔ MẠNH HÙNG
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: ÔNG TRẦN QUANG SƠN
ỦY VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	: BÀ ĐẶNG THỊ HOÀNG PHƯƠNG

Ban Giám Đốc và Kế Toán Trưởng của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này gồm:

TỔNG GIÁM ĐỐC	: ÔNG ĐẶNG THÀNH TÂM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC	: ÔNG ĐÀO HÙNG TIẾN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC	: BÀ NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG
KẾ TOÁN TRƯỞNG	: ÔNG TRẦN NGỌC ĐIỆP

2. Đặc điểm hoạt động của công ty

2.1 Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 21.03.000012 ngày 27 tháng 03 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 07 ngày 20 tháng 11 năm 2007) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bắc Ninh cấp.

2.2 Ngành nghề hoạt động

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

Đầu tư, xây dựng và kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân.

Đầu tư tài chính (bao gồm cả các hoạt động liên doanh, liên kết với các công ty khác, tham gia mua bán cổ phiếu trên thị trường).

Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp.

Tư vấn xây dựng.

Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình.

Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.

Thiết kế nội ngoại thất công trình.

Xây dựng công nghiệp và dân dụng, giao thông.

Xây dựng các công trình điện đến 35KV.

Sản xuất: vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, kết cấu bê tông, cấu kiện sắt thép.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Sản xuất, gia công và lắp dựng khung kèo thép.

Cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư - đô thị.

Kinh doanh khách sạn, nhà hàng.

Kinh doanh và xây dựng sân golf.

Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước.

Tư vấn đấu thầu.

Tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ.

Kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi.

Dịch vụ du lịch: lữ hành nội địa và lữ hành quốc tế.

Soạn thảo, sản xuất và mua bán CD-ROM, sách điện tử, CD-VIDEO, CD-AUDIO, VCD.

Dịch vụ giao nhận hàng hoá.

Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác.

Dịch vụ thương mại.

Dịch vụ điện tử và tin học.

Mua bán: Máy móc, thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, rượu bia, nước giải khát, máy tính, thiết bị điện, điện tử.

Đại lý mua bán, ký gửi hàng hoá.

Dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hoá xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ.

Dịch vụ làm đại lý giao nhận, vận chuyển hàng hoá xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ.

Dịch vụ cho thuê kho bãi, xếp dỡ, lưu giữ, đóng gói hàng hoá.

Kho thông quan nội địa - ICD (chỉ hoạt động khi được phép của Bộ Tài Chính).

Trồng và khai thác cây công nghiệp: cao su, điều, cà phê và các cây công nghiệp khác.

Mua bán, chế biến gỗ và sản xuất kinh doanh các sản phẩm từ gỗ.

Sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy tiêu dùng trong nước và xuất khẩu;

Thăm dò và khai thác khoáng sản.

Đầu tư, tham gia liên kết, liên doanh xây dựng các dự án năng lượng, thủy điện, nhiệt điện.

Mua bán, phân phối thiết bị điện.

Kinh doanh bán lẻ điện.

Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường cao tốc, cống ...)

Khai thác, lọc nước, kinh doanh nước phục vụ sinh hoạt, phục vụ công nghiệp và phục vụ các mục đích khác.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

2.3 Địa chỉ Công ty

Trụ sở chính công ty hiện đặt tại: Khu Công Nghiệp Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Điện thoại: 0241 634 034

Fax: 0241 634 035

Mã số thuế: 2300233993

Email: info@kinhbaccity.com

Website: <http://www.kinhbaccity.com>

Hệ thống các Chi nhánh, văn phòng đại diện trực thuộc Công ty:

Văn phòng đại diện tại Hà Nội

34 Phan Đình Phùng, Ba Đình, Hà Nội

Văn phòng đại diện tại Tp. Hồ Chí Minh

Lô 9, Đường C, KCN Tân Tạo, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh

Công ty con

a). Tên công ty con: **Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang**

Địa chỉ: **Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang**

Vốn điều lệ: **100.000.000.000 VNĐ.**

Trong đó, vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc số tiền là 52 tỷ đồng, chiếm 52% so với vốn điều lệ.

Vốn điều lệ dự kiến: **200.000.000.000 VNĐ.**

Theo thông báo của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang số 19/CV-SBG-HĐQT ngày 19/12/2007, được sự đồng ý của các cổ đông, Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang đã quyết định tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 VNĐ lên 200.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang chưa thực hiện điều chỉnh giấy phép kinh doanh.

Theo quyết định tăng vốn của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang, thì tỷ lệ được mua sẽ là 1 cổ phiếu cũ được mua 1 cổ phiếu mới. Như vậy, Tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc vẫn chiếm 52% so với vốn điều lệ.

b). Tên công ty con: **Công ty Cổ phần Giấy Sài Gòn - Bình Định**

Địa chỉ: **Số 139 đường Hoàng Hoa Thám, phường Thị Nại, Tp. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.**

Vốn điều lệ: **600.000.000.000 VNĐ.**

Trong đó, vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc số tiền là 320 tỷ đồng, chiếm 53,33% so với vốn điều lệ.

c). Tên công ty con: **Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Ván Nhân Tạo Sài Gòn - Cà Mau.**

Địa chỉ: **Khu công nghiệp Khánh An, xã Khánh An, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.**

Vốn điều lệ: **200.000.000.000 VNĐ.**

Trong đó, vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc số tiền là 102 tỷ đồng, chiếm 51% so với vốn điều lệ.

3. Kết quả năm tài chính

Ban Giám đốc của Công ty nhất trí với các số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm Toán và Dịch Vụ Tin Học (AISC).

Lợi nhuận trước thuế niên độ kế toán:

427,541,597,955 VNĐ

Trong suốt thời kỳ kế toán này không có khoản mục hay sự kiện bất thường nào có thể ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

4. Các thông tin tài chính khác*Nhà đầu tư*

Họ và tên	Địa chỉ	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
Công ty cổ phần Xây dựng Sài Gòn (SCC)	Lô 9, đường C, KCN Tân Tạo, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh	13,000,000,000	1.30%
Đại diện: Ông Đặng Thành Tâm	6/35D Bình Khánh 2, P.Bình An, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh		
Công ty cổ phần Sản xuất và Phát triển xây dựng Cửu Long (MCC)	Lô 28, đường C, KCN Tân Tạo, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh	10,000,000,000	1.00%
Đại diện: Ông Chung Trí Phong	79/14B Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh		
Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn (STC)	Phòng 106, số 12, Mạc Đĩnh Chi, P. ĐaKao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	4,000,000,000	0.40%
Đại diện: Bà Lê Bích Hà	399/127A Lý Thái Tổ, Phường 9, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh		
Cổ đông khác		973,000,000,000	97.30%
Tổng cộng		1,000,000,000,000	100.00%

*Vốn góp***Vốn điều lệ của công ty cổ phần**

1,000,000,000,000 VNĐ

Vốn thực góp đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2007

880,000,000,000 VNĐ

Đạt tỷ lệ góp vốn so với vốn điều lệ

88.00%

Giao dịch cổ phiếu

Tại thời điểm ngày 28 tháng 12 năm 2007, giá giao dịch bình quân của cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc (Mã: KBC) giao dịch trên thị trường với giá: 192.700 VNĐ/cổ phiếu.

5. Kiểm toán viên độc lập

Công Ty Kiểm Toán và Dịch Vụ Tin Học (AISC) được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007 cho Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc.

6. Báo cáo của Ban Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, chúng tôi nhận thấy rằng các báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình hoạt động kinh doanh của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007.

Báo cáo tài chính của công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Bắc Ninh, ngày 25 tháng 02 năm 2008

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị và Ban Giám Đốc**TỔNG GIÁM ĐỐC****ĐẶNG THÀNH TÂM**

Số: 1007609/AISC-DN/KB

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2007
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC**

Kính gửi: **Hội Đồng Quản Trị
Ban Giám Đốc
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính từ trang 06 đến trang 34 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007.

Trách nhiệm của Ban Giám Đốc Công ty và trách nhiệm của Kiểm Toán Viên

Việc soạn thảo các báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm Ban Giám đốc Quý Công ty.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên là căn cứ vào việc kiểm toán, để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

Năm 2006, Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn (A&C) được bổ nhiệm là Kiểm toán viên của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc.

Cơ sở, phạm vi và căn cứ thực hiện kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam; phù hợp với những chuẩn mực kiểm toán quốc tế. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Trên căn bản áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu, cuộc kiểm toán bao gồm việc xem xét các chứng cứ liên quan đến số liệu và công bố trên báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng.

Cuộc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá về những ước lượng và những ý kiến quan trọng đã được thể hiện bởi Ban Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc cũng như việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính.

Chúng tôi đã lập kế hoạch và hoàn thành cuộc kiểm toán để đạt được tất cả các thông tin và các giải trình cần thiết. Chúng tôi tin rằng việc kiểm toán đã cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên mọi phương diện trọng yếu, các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc vào ngày 31 tháng 12 năm 2007 cũng như Kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình Lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2008

KIỂM TOÁN VIÊN

GIÁM ĐỐC AISC

PHẠM VĂN VINH

Chứng chỉ KTV số: Đ0112/KTV
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.

NGUYỄN HỮU TRÍ

Chứng chỉ KTV số: 0476/KTV
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	12/31/2007	1/1/2007
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,568,419,693,615	191,082,940,379
I. Tiền	110		132,998,378,315	6,732,115,896
1. Tiền	111	V.1.	132,998,378,315	6,732,115,896
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	1,082,737,400,000	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1,082,737,400,000	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		352,625,614,701	179,537,983,674
1. Phải thu khách hàng	131	V.3.1	91,338,892,542	3,222,317,510
2. Trả trước cho người bán	132	V.3.2	215,667,242,843	153,653,665,787
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	138	V.3.3	45,619,479,316	22,662,000,377
IV. Hàng tồn kho	140	V.4.	-	9,472,415
1. Hàng tồn kho	141		-	9,472,415
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		58,300,599	4,803,368,394
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.5.1	-	4,803,368,394
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,445,491,791,879	713,850,490,351
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		477,721,481,579	330,753,672,994
1. TSCĐ hữu hình	221	V.6.1	6,723,537,022	6,010,881,680
- Nguyên giá	222		10,931,934,829	8,862,277,815
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4,208,397,807)	(2,851,396,135)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.6.2	3,353,887	7,378,552
- Nguyên giá	228		16,098,660	16,098,660
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12,744,773)	(8,720,108)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.7.	470,994,590,670	324,735,412,762
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		966,563,563,900	382,908,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.8.1	63,000,000,000	52,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8.2	76,920,000,000	40,500,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.8.3	826,643,563,900	290,408,000,000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		1,206,746,400	188,817,357
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	1,206,746,400	188,817,357
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3,013,911,485,494	904,933,430,730

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	12/31/2007	1/1/2007
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		844,783,191,671	527,942,602,211
I. Nợ ngắn hạn	310		739,612,340,675	399,034,800,029
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10.1	-	24,407,130,000
2. Phải trả cho người bán	312	V.10.2	41,633,675,937	4,789,851,163
3. Người mua trả tiền trước	313	V.10.3	124,324,615,412	157,983,850,338
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10.4	122,631,930,586	34,227,830
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.10.5	448,908,568,740	211,806,190,698
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.10.6	2,113,550,000	13,550,000
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		105,170,850,996	128,907,802,182
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.11.	105,170,850,996	128,907,802,182
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,169,128,293,823	376,990,828,519
I. Vốn Chủ Sở Hữu	410	V.12.	2,169,128,293,823	376,222,242,589
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		880,000,000,000	295,700,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1,188,000,000,000	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		(280,000,000,000)	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		-	11,450,000,000
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		381,128,293,823	69,072,242,589
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	V.13.	-	768,585,930
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		-	768,585,930
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3,013,911,485,494	904,933,430,730

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 01 năm 2008

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM PHÚC HIẾU

TRẦN NGỌC DIỆP

ĐẶNG THÀNH TÂM

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2007	Năm 2006
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.1	583,609,576,237	164,058,679,438
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1.2	45,000,000,000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		538,609,576,237	164,058,679,438
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	238,875,105,315	100,246,634,988
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		299,734,470,922	63,812,044,450
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	154,068,228,909	142,993,973
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	31,036,395,619	9,032,534,246
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30,454,962,092	8,197,038,219
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5.	15,056,003,521	8,030,091,925
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		407,710,300,691	46,892,412,252
11. Thu nhập khác	31	VI.6.	19,831,297,264	3,600,000
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác (31-32)	40		19,831,297,264	3,600,000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	50		427,541,597,955	46,896,012,252
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.7.	107,172,144,267	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		320,369,453,688	46,896,012,252
18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		4,522	8,077

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 01 năm 2008

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM PHÚC HIẾU

TRẦN NGỌC DIỆP

ĐẶNG THÀNH TÂM

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2007	Năm 2006
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		427,541,597,955	46,896,012,252
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định	02		1,361,026,337	1,286,590,438
Các khoản dự phòng	03		-	-
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi/lỗ do từ hoạt động đầu tư	05		(153,153,479,673)	(120,580,277)
Chi phí lãi vay	06		30,454,962,092	8,197,038,219
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		306,204,106,711	56,259,060,632
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(168,342,563,232)	(10,133,692,499)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		9,472,415	22,186,666
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		256,635,257,898	137,566,352,485
Tăng/ giảm chi phí trả trước	12		(1,017,929,043)	(43,418,971)
Tiền lãi vay đã trả	13		(30,454,962,092)	(18,095,508,291)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(18,586,133,973)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(768,585,930)	(294,509,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		343,678,662,754	165,280,471,023
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(148,328,834,922)	(87,232,288,682)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(1,082,737,400,000)	(14,500,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(583,655,563,900)	(341,400,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		153,153,479,673	120,580,277
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1,661,568,319,149)	(443,011,708,405)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31		1,772,300,000,000	255,700,000,000
Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu	32		(280,000,000,000)	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn	33		59,175,640,180	58,862,091,434
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(107,319,721,366)	(73,477,658,832)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1,444,155,918,814	241,084,432,602
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		126,266,262,419	(36,646,804,780)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6,732,115,896	43,378,920,676
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70		132,998,378,315	6,732,115,896

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 01 năm 2008

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM PHÚC HIẾU

TRẦN NGỌC DIỆP

ĐẶNG THÀNH TÂM

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 21.03.000012 ngày 27 tháng 03 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 07 ngày 20 tháng 11 năm 2007) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bắc Ninh cấp.

Tổng vốn điều lệ của Công ty cổ phần là: 1,000,000,000,000 VNĐ

Trụ sở chính công ty hiện đặt tại: Khu Công Nghiệp Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

Đầu tư, xây dựng và kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân.

Đầu tư tài chính (bao gồm cả các hoạt động liên doanh, liên kết với các công ty khác, tham gia mua bán cổ phiếu trên thị trường).

Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp.

Tư vấn xây dựng.

Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình.

Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp.

Thiết kế nội ngoại thất công trình.

Xây dựng công nghiệp và dân dụng, giao thông.

Xây dựng các công trình điện đến 35KV.

Sản xuất: vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, kết cấu bê tông, cấu kiện sắt thép.

Sản xuất, gia công và lắp dựng khung kèo thép.

Cho thuê, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu nhà ở công nhân, khu tái định cư, khu dân cư - đô thị.

Kinh doanh khách sạn, nhà hàng.

Kinh doanh và xây dựng sân golf.

Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước.

Tư vấn đấu thầu.

Tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ.

Kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi.

Dịch vụ du lịch: lữ hành nội địa và lữ hành quốc tế.

Soạn thảo, sản xuất và mua bán CD-ROM, sách điện tử, CD-VIDEO, CD-AUDIO, VCD.

Dịch vụ giao nhận hàng hoá.

Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác.

Dịch vụ thương mại.

Dịch vụ điện tử và tin học.

Mua bán: Máy móc, thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, rượu bia, nước giải khát, máy tính, thiết bị điện, điện tử.

Đại lý mua bán, ký gửi hàng hoá.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hoá xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ.

Dịch vụ làm đại lý giao nhận, vận chuyển hàng hoá xuất nhập khẩu, nội địa bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ.

Dịch vụ cho thuê kho bãi, xếp dỡ, lưu giữ, đóng gói hàng hoá.

Kho thông quan nội địa - ICD (chỉ hoạt động khi được phép của Bộ Tài Chính).

Trồng và khai thác cây công nghiệp: cao su, điều, cà phê và các cây công nghiệp khác.

Mua bán, chế biến gỗ và sản xuất kinh doanh các sản phẩm từ gỗ.

Sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy tiêu dùng trong nước và xuất khẩu;

Thăm dò và khai thác khoáng sản.

Đầu tư, tham gia liên kết, liên doanh xây dựng các dự án năng lượng, thủy điện, nhiệt điện.

Mua bán, phân phối thiết bị điện.

Kinh doanh bán lẻ điện.

Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường cao tốc, cống ...)

Khai thác, lọc nước, kinh doanh nước phục vụ sinh hoạt, phục vụ công nghiệp và phục vụ các mục đích khác.

4. Đặc điểm hoạt động trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong niên độ kế toán năm 2007: Công ty đang thuộc đối tượng được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 100%.

5. Tổng số Công nhân viên

Tổng số Công nhân viên của Công ty: 79 người.

Trong đó: Nhân viên quản lý: 21 người.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VNĐ) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài Chính.

Đối với hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng, Công ty được phép áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo thông tư số 55/2002/TT-BTC ngày 26 tháng 06 năm 2002.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo quy định của Nhà nước Việt Nam về chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán Việt Nam; phù hợp với những chuẩn mực kế toán quốc tế và những thông lệ kế toán được Nhà nước Việt Nam thừa nhận.

Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp. Để đảm bảo yêu cầu trung thực và hợp lý, các báo cáo tài chính được lập và trình bày trên cơ sở tuân thủ và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định có liên quan hiện hành.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Bản Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu qui định tại Chuẩn mực số 21 - Trình bày Báo Cáo Tài Chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa các khoản chi phí đi vay: Lãi tiền vay của khoản vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng tài sản cố định trong giai đoạn trước khi hoàn thành đưa vào sử dụng sẽ được cộng vào nguyên giá tài sản. Lãi tiền vay của các khoản vay khác được ghi nhận là chi phí hoạt động tài chính ngay khi phát sinh. Chi phí lãi vay được vốn hoá khi có đủ điều kiện quy định trong chuẩn mực Chi phí lãi vay. Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hoá được xác định như sau:

$$\begin{aligned} \text{Chi phí đi vay được vốn hoá} &= \text{Chi phí đi vay phát sinh trong kỳ} - \text{Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ} \\ \text{Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ} &= \text{Diện tích đất cho thuê phát sinh trong kỳ} \times \text{Chi phí lãi vay/m}^2 \text{ đất cho thuê theo dự toán đầu tư} \times \text{Tỷ lệ (\%) ghi nhận doanh thu trong kỳ so với tổng giá trị thực hiện hợp đồng} \end{aligned}$$

Trong đó: Chi phí lãi vay theo dự toán đầu tư là: 19.624 đồng/m² diện tích thương phẩm.

5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác

Chi phí trả trước: Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần không quá 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

- ☐ Chi phí thành lập doanh nghiệp
- ☐ Chi phí trước hoạt động/chi phí chuẩn bị sản xuất (bao gồm chi phí đào tạo)
- ☐ Chi phí chuyển địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp
- ☐ Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử
- ☐ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn
- ☐ Chi phí nghiên cứu
- ☐ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn
- ☐ Lợi thế thương mại
- ☐ Chi phí thuê đất trả trước.

Chi phí khác: chi phí liên quan trực tiếp đến quá trình sản xuất kinh doanh dở dang được tính vào giá trị của sản phẩm sản xuất ra (được vốn hoá). Chi phí được vốn hoá trong kỳ không vượt quá tổng chi phí phát sinh trong kỳ đó.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: doanh nghiệp căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Phương pháp phân bổ lợi thế thương mại: doanh nghiệp căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hoặc khấu hao hợp lý.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Bao gồm những chi phí sau: Chi phí tiền điện, nước, tiền lương, tiền com...

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng và ước tính hợp lý về giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ. Giá vốn hoạt động cho thuê lại đất được tính toán dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã phục vụ cho hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ như sau:

$$\text{Giá vốn hoạt động cho thuê đất} = \text{Diện tích đất cho thuê trong kỳ} \times \text{Giá vốn/1m}^2 \text{ đất cho thuê theo dự toán đầu tư} \times \text{Tỷ lệ (\%) ghi nhận doanh thu trong kỳ so với tổng giá trị thực hiện hợp đồng}$$

Trong đó: Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Quê Võ là 226.973 đ/m² diện tích thương phẩm.

Đơn giá dự toán đất khu đô thị Phúc Ninh là 2.406.006 đ/m² diện tích đất thương phẩm.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, đầu tư khác được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Công ty con là các công ty mà Công ty sở hữu từ trên 50% trở lên và nắm giữ quyền kiểm soát. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản nợ dự phòng phải trả trong tương lai chưa chắc chắn về giá trị hoặc thời gian phải trả. Các khoản dự phòng nợ phải trả được ghi nhận khi đã xác định chắc chắn nghĩa vụ nợ phải trả vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích lập vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ công nhân viên đã làm việc tại công ty được hơn 1 năm với mức trích lập bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc.

Dự phòng trợ cấp mất việc làm với mức trích lập từ 1% - 3% trên quỹ tiền lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội của doanh nghiệp.

Dự phòng phải trả được ghi nhận theo phương pháp lập thêm hoặc hoàn nhập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải trả phải lập năm nay so với số dự phòng phải trả đã lập năm trước.

9. Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp ban đầu của chủ sở hữu.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Căn cứ vào Điều lệ của Công ty và Quyết định của Hội Đồng Quản Trị.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu ngân quỹ.

Cổ phiếu ngân quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế số cổ phiếu do công ty phát hành sau đó mua lại được trừ vào vốn chủ sở hữu của Công ty. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc và phương pháp 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng: được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chuyển giao đất, hoặc cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng trả tiền một lần: theo phương pháp "lô đất" tức doanh thu được ghi nhận khi đất được chuyển giao cho bên đi thuê trên thực địa và được xác định bằng số tiền đã thanh toán cho bên thuê. (Theo thông tư 55/2002/TT-BTC ngày 26 tháng 06 năm 2002).

Doanh thu cung cấp dịch vụ: Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo tỉ lệ phần trăm của số giờ công lao động phát sinh cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán trên tổng số giờ công lao động ước tính cho mỗi hợp đồng.

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

Tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính 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 thời điểm lập bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được phản ánh vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản Chi phí Thuế

Theo Nghị Định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/02/2007 về quy định chi tiết thi hành Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp và Thông Tư Hướng dẫn số 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 của Bộ Tài Chính thì Công ty thực hiện các chính sách thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Thuế suất thu nhập doanh nghiệp bằng 10% thu nhập chịu thuế trong thời hạn 15 năm kể từ năm 2003 đến 2017, thời gian sau ưu đãi áp dụng thuế suất 28%.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

- Doanh nghiệp được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 (bốn) kể từ năm 2005 đến năm 2008 và giảm 50% (năm mươi phần trăm) thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 (chín) năm kể từ năm 2009 đến năm 2017.

- Doanh nghiệp đã chọn phương pháp xác định doanh thu là toàn bộ số tiền bên thuê trả trước cho nhiều năm, do vậy theo quy định tại Tiết 3.6 Điểm 3 Mục II Phần B Thông tư số 128/2003/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2003 thì thu nhập chịu thuế được miễn thuế, giảm thuế bằng (=) tổng thu nhập chịu thuế chia (:) cho số năm bên thuê trả tiền trước nhân (x) với số năm được miễn thuế, giảm thuế.

- Ngoài thuế thu nhập doanh nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo các quy định về thuế hiện hành.

- Theo quy định hiện hành, số liệu thuế sẽ được cơ quan thuế quyết toán. Các khoản chênh lệch giữa số thuế theo quyết toán và khoản dự trừ thuế (nếu có) sẽ được điều chỉnh ngay sau khi có kết quả quyết toán thuế.

Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong năm và điều chỉnh cho các khoản chi phí không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang, nếu có.

Các khoản lỗ sau khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được chuyển sang các năm sau theo kế hoạch chuyển lỗ đăng ký với cơ quan thuế.

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

Thuế thu nhập hoãn lại: Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối 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 báo cáo tài chính.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền	12/31/2007	1/1/2007
Tiền mặt	517,162,972	319,840,078
<i>Tiền mặt (VNĐ)</i>	<i>512,141,850</i>	<i>280,564,656</i>
<i>Tiền mặt (USD)</i> 311.60 USD #	<i>5,021,122</i>	<i>39,275,422</i>
Tiền gửi ngân hàng	132,481,215,343	6,412,275,818
- Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh	8,968,336,058	7,198,008
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>42,289,023</i>	<i>7,198,008</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i> 553,931.18 USD #	<i>8,926,047,035</i>	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn	27,773,974	39,100,600
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Vốn chuyên dùng)</i>	<i>18,695,960</i>	<i>18,027,060</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Tiền gửi)</i>	<i>8,228,806</i>	<i>21,042,550</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i> 52.70 USD #	<i>849,208</i>	<i>30,990</i>
- Ngân hàng Đầu Tư Bắc Ninh	40,548,575,993	1,274,773,989
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Nguồn vốn)</i>	<i>7,088,682</i>	<i>6,918,443</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Tiền gửi)</i>	<i>2,939,171,975</i>	<i>1,259,050,208</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i> 2,333,518.39 USD #	<i>37,602,315,336</i>	<i>8,805,338</i>
- Tiền Gửi Công ty chứng khoán Kim Long	9,300,857	-
<i>Tiền gửi VNĐ</i>	<i>9,300,857</i>	-
- Ngân hàng Ngoại Thương Bắc Ninh	184,716,931	105,193,779
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>175,976,536</i>	<i>96,558,003</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i> 542.41 USD #	<i>8,740,395</i>	<i>8,635,776</i>
- Ngân hàng TMCP Nông Thôn Sông Kiên	3,985,835,252	4,972,285,364
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>3,985,835,252</i>	<i>4,972,285,364</i>
- Ngân hàng Nam Việt - CN Hà Nội	40,612,666,585	7,946,955
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>40,612,666,585</i>	<i>7,946,955</i>
- Ngân hàng Sacombank - Tiền gửi VP đại diện HCM	-	632,200
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	-	<i>632,200</i>
- Ngân hàng Kỹ Thương Bắc Ninh	12,606,296	5,144,923
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>12,606,296</i>	<i>5,144,923</i>
- Ngân hàng TMCP Miền Tây	38,131,403,397	-
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>38,131,403,397</i>	-
Tiền đang chuyển	-	-
Tổng cộng	132,998,378,315	6,732,115,896
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	12/31/2007	1/1/2007
(*) Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	1,082,737,400,000	-
Cộng	1,082,737,400,000	-
Trừ dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (-)	-	-
Tổng cộng	1,082,737,400,000	-
(*) Đầu tư chứng khoán ngắn hạn trong đó:	Chi phí đầu tư đến ngày 31/12/2007	Chi phí đầu tư đến ngày 01/01/2007
Công ty CP KCN Tân Tạo (ITA)	9,105,900,000	-
Công ty CP Viễn thông Sài Gòn (SaiGonTel)	340,000,000,000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Miền Tây (WesternBank)	259,231,500,000	-
Ngân Hàng TMCP Nam Việt (Navi Bank)	334,900,000,000	-
Công ty Cổ phần Vận tải biển Việt Nam - VOSCO	94,500,000,000	-
Công ty Cổ phần MIRAE	45,000,000,000	-
Tổng cộng	1,082,737,400,000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

3. Các khoản phải thu ngắn hạn	12/31/2007	1/1/2007
3.1 Phải thu khách hàng	91,338,892,542	3,222,317,510
<i>Công ty TNHH TM Vĩnh Lộc</i>	<i>74,795,613</i>	<i>74,795,613</i>
<i>Công ty TNHH Nam Việt Hoàng</i>	<i>56,730,200</i>	<i>56,730,200</i>
<i>Công ty TNHH Phát Triển Hạ Tầng Hà Nội 1000 năm</i>	<i>56,759,021</i>	<i>56,759,021</i>
<i>Công ty Đông Dương - Indochina</i>	<i>356,371,900</i>	<i>356,371,900</i>
<i>Công ty TNHH Việt Nhật</i>	<i>416,103,905</i>	<i>416,103,905</i>
<i>Công ty Cổ Phần Điều Hòa Quốc Tế</i>	<i>56,704,950</i>	<i>56,704,950</i>
<i>Công ty LIWAYWAY</i>	<i>1,044,944,710</i>	<i>866,527,258</i>
<i>Công ty PEC Việt Nam</i>	<i>427,335,800</i>	<i>427,335,800</i>
<i>Công ty Cổ Phần Kinh Glaco</i>	<i>239,316,808</i>	<i>239,316,808</i>
<i>Công ty TNHH Jenway Technology Việt Nam</i>	<i>-</i>	<i>234,875,863</i>
<i>Công ty Cổ Phần Dệt Quế Võ</i>	<i>233,000,000</i>	<i>233,000,000</i>
<i>Công ty Cổ Phần Nhựa & Bao Bì Hanel</i>	<i>271,819,260</i>	<i>203,796,192</i>
<i>Công ty CP Dịch Vụ Kinh Bắc</i>	<i>4,605,010,375</i>	<i>-</i>
<i>Phạm Thị Yến</i>	<i>30,000,000,000</i>	<i>-</i>
<i>Phạm Thị Lê</i>	<i>33,500,000,000</i>	<i>-</i>
<i>Sầm Thị Hường</i>	<i>20,000,000,000</i>	<i>-</i>
3.2 Trả trước người bán	215,667,242,843	153,653,665,787
<i>Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Và Đầu Tư Kinh Bắc - KBI</i>	<i>137,893,772,966</i>	<i>94,792,190,260</i>
<i>Nguyễn Tuấn Long</i>	<i>250,000,000</i>	<i>250,000,000</i>
<i>Công Ty CP CN Viễn Thông Sài Gòn - SaiGonTel</i>	<i>1,341,082,734</i>	<i>1,174,585,674</i>
<i>Công Ty Sản xuất và Thương Mại Tân Hưng</i>	<i>-</i>	<i>146,080,000</i>
<i>Trung Tâm Dịch Vụ Khu Công Nghiệp - T.Bắc Ninh</i>	<i>334,830,852</i>	<i>334,830,852</i>
<i>Ngân Hàng TMCP Sài Gòn - SCB</i>	<i>-</i>	<i>6,100,000,000</i>
<i>Công Ty CP Màu Xanh</i>	<i>136,372,995</i>	<i>-</i>
<i>Công Ty TNHH Tân Tiến</i>	<i>26,976,190</i>	<i>26,976,190</i>
<i>UBND Xã Văn Dương - Huyện Quế Võ - Tỉnh Bắc Ninh</i>	<i>-</i>	<i>21,154,799</i>
<i>Ban GPMB KCN Quế Võ Phòng GTXĐDC H. Quế Võ</i>	<i>120,000,000</i>	<i>120,000,000</i>
<i>Công ty CP Tư Vấn Đầu tư XD Bắc Ninh</i>	<i>-</i>	<i>503,782,400</i>
<i>Chi Nhánh Ngân Hàng Đầu Tư Bắc Ninh</i>	<i>483,508,636</i>	<i>483,508,636</i>
<i>Công Ty Cổ Phần Du Lịch Sài Gòn - STC</i>	<i>350,000,000</i>	<i>350,000,000</i>
<i>Công ty Nước Và Môi Trường Việt Nam</i>	<i>-</i>	<i>15,660,000</i>
<i>Công Ty Tư Vấn Xây Dựng Dân Dụng Việt Nam</i>	<i>27,000,000</i>	<i>27,000,000</i>
<i>Mai Quang Huy</i>	<i>28,557,500</i>	<i>28,557,500</i>
<i>Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Kinh Bắc</i>	<i>23,000,000,000</i>	<i>23,000,000,000</i>
<i>Công ty TNHH Phần Mềm EFFECT</i>	<i>-</i>	<i>3,500,000</i>
<i>Công ty TNHH Phát Triển Hạ Tầng Thăng Long</i>	<i>-</i>	<i>46,642,000</i>
<i>Tiểu đoàn công binh 93 - BTL Công Binh</i>	<i>100,000,000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Ngọc Linh</i>	<i>400,000,000</i>	<i>400,000,000</i>
<i>Đỗ Duy Ngộ</i>	<i>5,397,500</i>	<i>5,397,500</i>
<i>Thời Báo Kinh Tế Việt Nam</i>	<i>9,900,000</i>	<i>-</i>
<i>Trung tâm nghiên cứu địa kỹ thuật</i>	<i>67,000,000</i>	<i>-</i>
<i>Văn Phòng Đăng Ký Quyền Sử Dụng Đất Bắc Ninh</i>	<i>-</i>	<i>60,238,000</i>
<i>Tổng Công Ty Xây Dựng Hà Nội</i>	<i>24,000,000,000</i>	<i>24,000,000,000</i>
<i>Công ty CP Công Nghệ Biển Xanh</i>	<i>76,395,000</i>	<i>76,395,000</i>
<i>Viện khoa học công nghệ môi trường</i>	<i>90,000,000</i>	<i>90,000,000</i>
<i>Công ty Xây Dựng 19 - 8</i>	<i>520,170,105</i>	<i>324,037,150</i>
<i>Kho bạc Nhà Nước Huyện Quế Võ</i>	<i>75,826,850</i>	<i>75,826,850</i>
<i>Công ty TNHH Công Nghệ Môi Trường Thăng Long</i>	<i>3,025,000,000</i>	<i>87,500,000</i>
<i>Công ty TNHH TM Thái Hoà</i>	<i>-</i>	<i>14,145,000</i>
<i>Công ty TNHH Him Lam</i>	<i>22,950,000</i>	<i>22,950,000</i>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

	Công ty TNHH Thiết Bị Điện Hà Văn	461,403,000	-
	Công ty Lữ Hành Saigontourist - Hà Nội	-	287,800,000
	Chi nhánh Cty Du Lịch & Tiếp Thị GTVT Tại Hà Nội	-	16,607,976
	Công ty Quảng Cáo Sinh	-	168,300,000
	Công ty CP Đầu Tư XD & Phát Triển Nông Thôn	4,256,436,195	600,000,000
	CN Công ty TM & KT PCCC Phú Thịnh Tại Hà Nội	63,672,277	-
	Công ty TNHH Lê Gia	30,000,000	-
	UBND Xã văn Dương	100,000,000	-
	CN Công ty CP SX & PT XD Cửu Long (CN MCC)	14,697,301,050	-
	XN Đức Trọng	300,000,000	-
	Trung tâm chất lượng Quốc tế (IQC)	38,000,000	-
	Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Descon	400	-
	Công ty TNHH Kỹ thuật cơ điện lạnh Per 8	656,996,100	-
	Công ty CP Thương mại Đầu tư Sông Hồng	874,360,000	-
	Công ty TNHH Xây dựng Hưng Thành	193,000,000	-
	Công ty Kiểm toán và Dịch vụ Tin học (AISC)	55,000,000	-
	VP đăng ký quyền sử dụng đất	80,000,000	-
	Công ty TNHH Xây dựng và nội thất Trần Gia ALIAT	436,386,733	-
	Trung tâm hỗ trợ phát triển KHKT	20,000,000	-
	Công ty TNHH DVDL Lễ Hội	573,258,560	-
	Công ty TNHH Thịnh Cường	240,000,000	-
	Công ty CP Công Nghệ BB	155,938,200	-
	Công ty TNHH In & Quảng Cáo Hoàng Nguyên	50,749,000	-
3.3	Phải thu khác	45,619,479,316	22,662,000,377
(*)	Tạm ứng	2,544,065,783	7,126,586,844
	Phải thu khác	43,075,413,533	15,535,413,533
	Công ty Cổ Phần CN VT Sài Gòn - Saigontel	942,624	500,942,624
	Công ty Cổ Phần Du Lịch Sài Gòn - STC	500,000,000	500,000,000
	Quỹ Hỗ Trợ Phát Triển Tỉnh Bắc Ninh	300,000,000	300,000,000
	Trung Tâm Nghiên Cứu Địa Kỹ Thuật	234,470,909	234,470,909
	Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn - Đà Nẵng	-	11,000,000,000
	Công ty Cổ Phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang	3,000,000,000	3,000,000,000
	Chung Anh Quang	9,100,000,000	-
	Nguyễn Nguyễn Cầu	10,500,000,000	-
	Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bắc Ninh	19,440,000,000	-
	Tổng Cộng	352,625,614,701	179,537,983,674
	Dự phòng phải thu khó đòi (-)	-	-
	Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn	352,625,614,701	179,537,983,674
(*)	Năm 2006, Công ty trình bày mục này tại Mục Tài sản ngắn hạn khác.		
4.	Hàng tồn kho	12/31/2007	1/1/2007
	Công cụ, dụng cụ trong kho	-	9,472,415
	Tổng Cộng	-	9,472,415
	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)	-	-
	Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	-	9,472,415

* Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ phải trả: 0 VNĐ.

* Giá trị hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong năm: 0 VNĐ.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

* Các trường hợp hoặc sự kiện dẫn đến phải trích thêm hoặc hoàn nhập DP giảm giá HTK: 0 VNĐ.

5. Tài sản ngắn hạn khác

	12/31/2007	1/1/2007
5.1 Thuế GTGT được khấu trừ		
Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá dịch vụ	-	4,803,368,394
Cộng	-	4,803,368,394
5.2 Thuế và các khoản phải thu nhà nước	12/31/2007	1/1/2007
Thuế TNDN nộp thừa	-	-
Các khoản thuế khác phải thu Nhà nước (Thuế TNCN)	58,300,599	-
Cộng	58,300,599	-

6. Tài sản cố định

6.1 Tài sản cố định Hữu hình	Nhà xưởng	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	-	-	6,422,627,894	2,439,649,921	8,862,277,815
- Mua trong năm	-	-	2,069,657,014	-	2,069,657,014
- ĐT XD CB h. thành	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	8,492,284,908	2,439,649,921	10,931,934,829
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	-	1,786,931,713	1,064,464,422	2,851,396,135
- Khấu hao trong năm	-	-	818,439,373	538,562,299	1,357,001,672
- ĐT XD CB h. thành	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	2,605,371,086	1,603,026,721	4,208,397,807
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	-	-	4,635,696,181	1,375,185,499	6,010,881,680
Số dư cuối năm	-	-	5,886,913,822	836,623,200	6,723,537,022

* Giá trị nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VNĐ.

* Nguyên giá Tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 396.570.562 VNĐ.

* Nguyên giá Tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VNĐ.

* Các cam kết về việc mua, bán Tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không.

6.2 Tài sản cố định Vô hình	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	Tài sản vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	-	-	16,098,660	-	16,098,660
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	16,098,660	-	16,098,660
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	-	-	8,720,108	-	8,720,108
- Khấu hao trong năm	-	-	-	4,024,665	-	4,024,665
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-	12,744,773	-	12,744,773
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	-	-	-	7,378,552	-	7,378,552

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Số dư cuối năm	-	-	-	3,353,887	-	3,353,887
7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				12/31/2007	1/1/2007	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án:						
Khu đô thị Phúc Ninh				101,690,993,580	57,010,061,189	
Khu công nghiệp Quế Võ				369,303,597,090	267,725,351,573	
Tổng cộng				470,994,590,670	324,735,412,762	
Dự án	Số đầu năm	Tăng trong kỳ (bao gồm điều chỉnh)	Kết chuyển trong kỳ	Số cuối năm		
Khu đô thị Phúc Ninh	57,010,061,189	44,680,932,391	-	101,690,993,580		
Khu công nghiệp Quế Võ	267,725,351,573	105,650,972,790	4,072,727,273	369,303,597,090		
Tổng cộng	324,735,412,762	150,331,905,181	4,072,727,273	470,994,590,670		
8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn						
8.1 Đầu tư vào công ty con				12/31/2007	1/1/2007	
Tên công ty con	Tỷ lệ sở hữu					
(a) Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang	52%		52,000,000,000	52,000,000,000		
(b) Công ty CP Giấy Sài Gòn - Bình Định	53.33%		6,000,000,000	-		
(c) Cty CP ĐT&SX VNT Sài Gòn Cà Mau	51%		5,000,000,000	-		
Cộng			63,000,000,000	52,000,000,000		
(a)	Theo Giấy đăng ký kinh doanh số: 2003000142, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 18/01/2006, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Bắc Giang là 100.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc chiếm 10% so với vốn điều lệ. Theo biên bản họp hội đồng quản trị quyết định nhận vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô Thị Kinh Bắc góp vốn đạt tỷ lệ 52% so với vốn điều lệ.					
	Theo thông báo của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang số 19/CV-SBG-HĐQT ngày 19/12/2007, được sự đồng ý của các cổ đông, Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang đã quyết định tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 VNĐ lên 200.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang chưa thực hiện điều chỉnh giấy phép kinh doanh.					
	Tới thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2007, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã góp được 52 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 26% so với vốn góp.					
(b)	Theo Giấy đăng ký kinh doanh số: 35 03 000148, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 12/12/2007, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Giấy Sài Gòn - Bình Định là 600.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc chiếm 53,33% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty cổ phần Phát triển Đô Thị Kinh Bắc đã góp 6.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 1,88% so với vốn góp.					
(c)	Theo Giấy đăng ký kinh doanh số: 6103000126, đăng ký ngày 16/11/2007, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Ván Nhân Tạo Sài Gòn - Cà Mau là 200.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc chiếm 51% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty cổ phần Phát triển Đô Thị Kinh Bắc đã góp 5.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 4,90% so với vốn góp.					
8.2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh				12/31/2007	1/1/2007	
Tên công ty liên kết, liên doanh	Tỷ lệ sở hữu					
Công ty CP Tư Vấn & Đầu Tư Kinh Bắc	30%		-	20,500,000,000		
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	40%		-	20,000,000,000		
(a) Công ty CP Hạ tầng Sài Gòn-Cà Mau	20%		4,000,000,000	-		
(b) Cty CP ĐTPT hạ tầng KCNC Sài Gòn	20%		30,000,000,000	-		
(c) Cty CP Đầu tư Sài Gòn - Tây Nguyên	40%		30,600,000,000	-		
(d) Cty CP ĐTPT Sài Gòn - Dung Quất	40%		1,000,000,000	-		
(e) Cty CP SXTM Hồng Hà - Cửu Long	33%		5,320,000,000	-		
(f) Cty CP Đầu tư & P.Triển Măng Cành	40%		6,000,000,000	-		

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Cộng		76,920,000,000	40,500,000,000
(a)	Theo Giấy đăng ký kinh doanh số: 6103000089, đăng ký ngày 18/12/2006, vốn điều lệ của Công ty cổ phần Hạ tầng Sài Gòn-Cà Mau là 50.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc chiếm 20% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp 4.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 40% so với vốn góp.		
(b)	Theo Giấy đăng ký kinh doanh số: 4103006017, đăng ký ngày 31/01/2007, vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Hạ tầng Khu Công Nghệ Cao Sài Gòn là 300.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 20% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 30.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 50% so với vốn góp.		
(c)	Theo Giấy đăng ký kinh doanh số: 3803000078, đăng ký ngày 11/10/2007, vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn - Tây Nguyên là 100.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 40% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 30.600.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 76,50% so với vốn góp.		
(d)	Theo Giấy đăng ký kinh doanh số: 3403000199, đăng ký ngày 11/10/2007, vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn - Dung Quất là 200.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 40% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 1.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 1,25% so với vốn góp.		
(e)	Theo Giấy đăng ký kinh doanh số: 4103001944, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 03/12/2007, vốn điều lệ của Công ty cổ phần SX - TM Hồng Hà - Cửu Long là 16.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 33% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 5.320.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100,76% so với vốn góp.		
(f)	Theo Giấy đăng ký kinh doanh số: 3803000077, đăng ký ngày 09/10/2007, vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Măng Cành là 100.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 40% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 6.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 15,00% so với vốn góp.		
8.3	Đầu tư dài hạn khác	12/31/2007	1/1/2007
	Tên công ty đầu tư dài hạn khác	Tỷ lệ sở hữu	
(a)	Công ty cổ phần KCN Sài Gòn-Hải Phòng	18%	10,000,000,000
(b)	Công ty CP PTĐTHị Sài Gòn-Tây Bắc		15,000,000,000
(c)	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	19.50%	39,000,000,000
(d)	Công ty CP KCN Sài Gòn Cần Thơ	10%	10,000,000,000
(e)	Ngân Hàng TMCP Nam Việt		-
(f)	Công ty CP Đầu Tư XD và VLXD Sài Gòn	10%	17,925,000,000
(g)	Công ty CP TV & ĐT Kinh Bắc (KBI)	18%	9,000,000,000
	Công ty cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc		-
(h)	Công ty TNHH Scanviwood		6,520,000,000
(i)	Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn - Huế	19%	4,000,000,000
(j)	Công ty CP Khoáng sản SG-Quy Nhơn		300,000,000,000
(k)	Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bản Việt		15,000,000,000
(l)	Đầu tư dài hạn khác		110,000,000,000
(m)	Hợp tác kinh doanh với SaiGonTel		182,500,000,000
(n)	Công ty CP KCN Sài Gòn - Nhơn Hội	10%	19,000,000,000
(p)	Tổng Cty dệt may Hà Nội (Hanosimex) -Ủy thác Đ.Tư		58,490,563,900
(q)	Công ty C.Khoán C.Nghiệp V.N - Ủy thác Đ.Tư		3,000,000,000
(r)	Công ty Trường Phát - Ủy thác Đ.Tư		11,200,000,000
(s)	Ủy thác đầu tư khác		10,000,000,000
(t)	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng vay		6,000,000,000
(u)	Trái phiếu		8,000,000
	Cộng	826,643,563,900	290,408,000,000
	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-)	-	-
	Tổng Cộng	966,563,563,900	382,908,000,000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

- (a) Theo giấy phép kinh doanh số: 0203002451, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 06/07/2007, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn-Hải Phòng là 100.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 18% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 10.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 55,56% so với vốn góp.
- (b) Theo giấy phép kinh doanh số: 4103001906, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 06/01/2006, Vốn điều lệ của Công ty Phát triển Đô thị Sài Gòn-Tây Bắc là 150.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 15.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn góp.
- (c) Theo giấy phép kinh doanh số: 3203000719 đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 23/07/2007, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 19,50% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 39.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn góp.
- (d) Theo giấy phép kinh doanh số: 5703000132 đăng ký ngày 31/01/2005, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 10.000.000.000, đạt tỷ lệ 100% so với vốn góp.
- (e) Theo giấy phép kinh doanh số: 410300519 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 13/12/2007, Vốn điều lệ của Ngân Hàng TMCP Nam Việt là 1.000 tỷ đồng. Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc ghi nhận giá trị đầu tư vào Ngân Hàng TMCP Nam Việt là 334.900.000.000 đồng trên mục đầu tư chứng khoán ngắn hạn.
- (f) Theo giấy phép kinh doanh số: 4103001931, đăng ký ngày thay đổi lần 1 ngày 14/05/04, Vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư XD&VLXD Sài Gòn là 50.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Giá trị đầu tư của Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc vào công ty CP Đầu Tư XD&VLXD Sài Gòn là 17.925.000.000 VNĐ.
- (g) Theo giấy phép kinh doanh số: 21.03.000044, đăng ký ngày thay đổi lần 5 ngày 29/06/07, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (KBI) là 50.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 18% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 9.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn góp.
- (h) Theo giấy phép đầu tư số: 338A/GP-BKH-HCM, đăng ký ngày 18/11/2002, Vốn đầu tư của Công ty TNHH Scanviwood là 5.000.000 USD và vốn pháp định là 2.500.000 USD. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Scanviwood là 6.520.000.000 VNĐ.
- (i) Theo giấy phép kinh doanh số: 3103000255 đăng ký ngày 09/10/2007, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế là 200.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 4.000.000.000, đạt tỷ lệ 10,53% so với vốn góp.
- (j) Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã mua cổ phần của Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 300.000.000.000 VNĐ.
- (k) Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã mua cổ phần của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Bán Việt là 15.000.000.000 VNĐ.
- (l) Đầu tư dài hạn khác: Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã chuyển tiền để thực hiện công việc đầu tư mua cổ phiếu.
- (m) Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Công Nghệ Viễn Thông Sài Gòn đã ký kết hai hợp đồng liên kết hợp tác đầu tư xây dựng Khu Trung Tâm TM và Nhà Cao Tầng tại địa chỉ 300A-B Nguyễn Tất Thành, Q.4, Tp.HCM với Tổng vóp góp dự kiến là 300.000.000.000 VNĐ trong đó Công ty Kinh Bắc (KBC) góp 90.000.000.000 VNĐ và Dự án đầu tư vào Khu đất 3 mặt tiền tại 84 Hùng Vương, Tp. Đà Nẵng với Tổng vốn góp dự kiến là 146.000.000.000 VNĐ trong đó Công ty Kinh Bắc (KBC) góp 58.400.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Tổng cộng vốn góp của KBC là 148.400.000.000 VNĐ, Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã góp được: 182.500.000.000 VNĐ (Do nhu cầu vốn thực tế của dự án tăng lên, nên công ty Kinh Bắc đã chuyển trước 34.100.000.000 VNĐ).

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

- Theo giấy phép kinh doanh số: 35 03 000070 đăng ký thay đổi ngày 02/01/2008, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần
- (n) Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 19.000.000.000, đạt tỷ lệ 190,00% so với vốn góp. Nâng tỷ lệ vốn góp lên 19% so với vốn điều lệ.
- Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư cổ phiếu để mua cổ phần trong
- (p) Tổng Công Ty Dệt May Hà Nội. Đến ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã chuyển tiền đầu tư là: 58.490.563.900 VNĐ.
- Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư cổ phiếu để mua cổ phần trong
- (q) Công ty Chứng khoán Công Nghiệp Việt Nam. Đến ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã chuyển tiền đầu tư là: 3.000.000.000 VNĐ.
- Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư cổ phiếu để mua cổ phần trong
- (r) Công ty Trường Phát. Đến ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã chuyển tiền đầu tư là: 11.200.000.000 VNĐ.
- (s) Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư cổ phiếu để mua cổ phần. Đến ngày 31/12/2007, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc đã chuyển tiền đầu tư là: 10.000.000.000 VNĐ.
- (t) Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng vay 6.000.000.000 VNĐ.
- (u) Trái phiếu chính phủ, tổng mệnh giá 8.000.000 đồng, lãi suất 8,6%/năm, thời gian 5 năm.

9. Tài sản dài hạn khác

	12/31/2007	1/1/2007
Chi phí trả trước dài hạn		
Số dư đầu năm	188,817,357	145,398,386
Cộng: phát sinh tăng trong kỳ	2,011,244,000	166,899,910
Trừ: kết chuyển chi phí trong kỳ	993,314,957	123,480,939
Trừ: các khoản giảm trừ khác	-	-
Số dư cuối năm	1,206,746,400	188,817,357

Chi phí trả trước dài hạn là chi phí tiền thuê nhà theo HĐ số 01/2007/HĐTN, ngày 10 tháng 09 năm 2007.

Chi phí trả trước được kết chuyển vào chi phí theo nguyên tắc phân bổ vào chi phí không quá 3 năm kể từ khi phát sinh chi phí này.

10. Nợ ngắn hạn

		12/31/2007	1/1/2007
10.1	Vay và nợ ngắn hạn		
	Vay ngắn hạn	-	24,407,130,000
	Cộng	-	24,407,130,000
	Chi tiết các khoản nợ		
	vay ngân hàng		
	Số dư nợ vay đầu kỳ		
	Tăng trong kỳ		
	Giảm trong kỳ		
	Số dư nợ vay cuối kỳ		
	NHTMCP Nam Việt	17,000,000,000	18,000,000,000
	Các TC và cá nhân	7,407,130,000	-
	Cộng	24,407,130,000	18,000,000,000
		42,407,130,000	-
10.2	Phải trả người bán	12/31/2007	1/1/2007
	Đặng Thành Tâm	8,016,000,000	-
	Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Sài Gòn - SCC	20,000,000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

	<i>Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Sài Gòn Kinh Bắc - SKB</i>	2,094,203,644	4,789,851,163
	<i>Công ty TNHH Thịnh Hoa</i>	58,070,978	-
	<i>Công ty CP tư Vấn Công Nghệ</i>	2,680,315	-
	<i>Tạp Chí Kinh Tế Châu á - Thái Bình Dương</i>	5,000,000	-
	<i>Công ty TNHH Trọng Cường</i>	200,000,000	-
	<i>Báo Thế Giới & Việt Nam</i>	1,232,721,000	-
	<i>Công ty Tư Vấn Đại Học Xây Dựng</i>	5,000,000	-
	<i>Nguyễn Sơn</i>	30,000,000,000	-
	Cộng	41,633,675,937	4,789,851,163
10.3	Người mua trả tiền trước	12/31/2007	1/1/2007
	<i>Công ty Cổ Phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang</i>	60,000,000,000	60,000,000,000
	<i>Lê Thanh Luận</i>	252,000,000	252,000,000
	<i>Nguyễn Tuấn Long</i>	252,000,000	252,000,000
	<i>Phạm Huy Cương</i>	252,000,000	252,000,000
	<i>Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Sài Gòn - SCC</i>	500,000,000	500,000,000
	<i>Công Ty Kim Khí Hà Nội</i>	775,800,000	775,800,000
	<i>Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Thương Mại Sài Gòn -SMC</i>	-	500,000,000
	<i>Công ty TNHH SENTEC Hà Nội</i>	-	22,048,700
	<i>Công Ty TNHH Hiệp Long</i>	1,467,221,400	978,169,800
	<i>Công ty Công Nghệ Thương Mại Sông Hồng</i>	145,540,931	145,540,931
	<i>Công ty TNHH SX TM Nam Long Phát</i>	32,064,417	32,064,417
	<i>Cty Animal Nutrition Speciallist (KUNG VICTOTY)</i>	70,654,028	70,654,028
	<i>Công ty I - Sheng electric wire & cable</i>	-	4,182,224,008
	<i>Nguyễn Quý Anh</i>	339,000,000	339,000,000
	<i>Nguyễn Thị Hưng</i>	314,000,000	314,000,000
	<i>Ngô Thị Toàn</i>	453,600,000	453,600,000
	<i>Đào Nam Hải</i>	453,600,000	453,600,000
	<i>Đặng Thị Thu Ngọc</i>	453,600,000	453,600,000
	<i>Hoàng Việt Quang</i>	388,800,000	388,800,000
	<i>Lê Thị Thơm</i>	453,600,000	453,600,000
	<i>Nguyễn Thị Thu Hà</i>	504,000,000	504,000,000
	<i>Nguyễn Trung Sơn</i>	453,600,000	453,600,000
	<i>Nguyễn Trần Thọ</i>	-	388,800,000
	<i>Nguyễn Xuân Hưng</i>	388,800,000	388,800,000
	<i>Nguyễn Đức Lượng</i>	453,600,000	453,600,000
	<i>Nguyễn Hữu Huê</i>	1,360,800,000	1,360,800,000
	<i>Lại Văn Việt</i>	453,600,000	453,600,000
	<i>Đinh Thị Kim Oanh</i>	777,600,000	777,600,000
	<i>Trần Ngọc Yến</i>	-	350,000,000
	<i>Ngô Sách Lộc</i>	228,960,000	228,960,000
	<i>Nguyễn Văn Đạo</i>	-	216,000,000
	<i>Nguyễn Bình Thường</i>	1,024,345,000	1,024,345,000
	<i>Nguyễn Thị Lan Anh</i>	216,000,000	216,000,000
	<i>Nguyễn Thị Thiên Hương</i>	216,000,000	216,000,000
	<i>Nguyễn Thị Thu Hương</i>	216,000,000	216,000,000
	<i>Vũ Thị Bình</i>	-	432,000,000
	<i>Hồ Thanh Hồng</i>	240,000,000	240,000,000
	<i>Nguyễn Thu Hằng</i>	302,000,000	302,000,000
	<i>Nguyễn Trọng Tiến</i>	240,000,000	240,000,000
	<i>Ngô Văn Dũng</i>	300,000,000	300,000,000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

	Nguyễn Thị Diệu Hằng	243,250,000	243,250,000
	Nguyễn Minh Châu	235,500,000	235,500,000
	Công ty TNHH VS Industry Việt Nam	10,000,000	10,000,000
	Nguyễn Tuấn Cương	503,100,000	503,100,000
	Phạm Minh Vũ	224,100,000	224,100,000
	Nguyễn Thị Phương	287,375,000	287,375,000
	Công ty TNHH Việt Nam Dragon jet	16,642,080	4,219,607,500
	Ngân hàng TMCP Nam Việt	-	67,000,000,000
	Công ty TNHH Nihon Seiki Kogyo	-	344,436,785
	Cty TNHH Longtech precision VN	71,150,179	600,000
	Nguyễn Văn Hoà	470,000,000	470,000,000
	Trần Đăng Thường	280,000,000	280,000,000
	Công ty TNHH TOYO INK COMPOUNDS VN	6,595,110	1,312,274,782
	CN Đại Lý Hàng Hải VN tại HN	-	17,108,260
	Công ty Vinata	10,000,000	-
	Công ty TNHH TMTM Hải Hà	-	2,002
	Đỗ Thị Thủy	311,250,000	311,250,000
	Công ty CP Tiên Sơn	1,500,000,000	1,500,000,000
	Công ty TNHH Xây Dựng & Thương Mại Phú Xuân	-	1,150,128,000
	C ty CPXNK Thủ Công Mỹ Nghệ	60,517,500	-
	Công ty Tiếp Vận Hồng Hà	236,126,100	-
	CNGD Công ty LD Nippon Express VN	107,966,250	284,311,125
	Công ty TNHH Hanel Pad	-	10,000,000
	Công ty TNHH NYK Logistic VN	78,498,000	-
	Công ty Cp Xây dựng Sông Hồng	19,519,200	-
	Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Descon	5,194,200	-
	Cty TNHH một thành viên Polytechmer Vietnam	35,903,719	-
	Taiwan Self Locking Fastenis Ink 227,997.00 USD #	3,654,335,916	-
	Duracham Sdn BHD	2,791,133,144	-
	Cty CP XL và TMi Coma 25- XN Coma 25-8	15,000,000	-
	Công ty CP Thực Phẩm Quốc Tế	11,091,220,404	-
	Silver star developments Ltd	18,124,096,000	-
	Wong's holding ltd	5,494,914,000	-
	Xiamen New Changcheng Steel Engineering	3,387,436,646	-
	Sakane Sanyo Hongkong	3,289,612	-
	Tohoku Pioneer Viet Nam	284,288	-
	Synztec Vietnam	284,288	-
	Công ty TNHH Quốc Tế Liên Doanh Vinaconex Taisei	10,000,000	-
	Lìn Chih Ming	1,061,148,000	-
	Cộng	124,324,615,412	157,983,850,338
10.4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12/31/2007	1/1/2007
	Thuế giá trị gia tăng	5,207,798,280	-
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	107,172,144,231	-
	Thuế thu nhập cá nhân	-	34,227,830
	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	10,000,000,000	-
	Các loại thuế khác	251,988,075	-
	Cộng	122,631,930,586	34,227,830

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

10.5	Chi phí phải trả	12/31/2007	1/1/2007
(*)	Trích trước giá vốn hoạt động cho thuê đất và bán đất	448,908,568,740	211,806,190,698
	Chi phí phải trả khác	-	-
	Cộng	448,908,568,740	211,806,190,698

(*)	Chi phí phải trả	Số dư đầu kỳ	Chi phí trích trước	Kết chuyển	Số dư cuối kỳ
	Trích trước giá vốn	211,806,190,698	263,389,289,315	26,286,911,273	448,908,568,740
	Cộng	211,806,190,698	263,389,289,315	26,286,911,273	448,908,568,740

10.6	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	12/31/2007	1/1/2007
	BHXX thanh toán tiền dưỡng sức (BHXX huyện Quế Võ)	3,550,000	3,550,000
	Vay cá nhân Ông Đặng Thành Tâm	110,000,000	10,000,000
	Ông La Hồng Sơn	2,000,000,000	-
	Cộng	2,113,550,000	13,550,000
	Tổng Cộng	739,612,340,675	399,034,800,029
	Dự phòng phải trả ngắn hạn (-)	-	-
	Giá trị thuần các khoản Nợ ngắn hạn	739,612,340,675	399,034,800,029

11. Nợ dài hạn

11.	Vay và nợ dài hạn	12/31/2007	1/1/2007
	Vay dài hạn	105,170,850,996	128,907,802,182
	Vay ngân hàng	103,720,590,996	128,907,802,182
	Vay đối tượng khác	1,450,260,000	-
	Cộng	105,170,850,996	128,907,802,182

	Chi tiết các khoản nợ vay	Số dư nợ vay đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư nợ vay cuối kỳ
(a)	Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh	56,013,000,000	20,000,000,000	18,000,000,000	58,013,000,000
(b)	Ngân hàng Đầu Tư và Phát triển Bắc Ninh	65,332,000,000	-	23,832,000,000	41,500,000,000
(c)	Ngân hàng TMCP Sài Gòn	7,562,802,182	25,380,180	3,380,591,366	4,207,590,996
	Ngân hàng TMCP Nam Việt	-	19,700,000,000	19,700,000,000	-
(d)	Vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy	-	1,450,260,000	-	1,450,260,000
	Cộng	128,907,802,182	41,175,640,180	64,912,591,366	105,170,850,996

(a) Khoản vay 58.013.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh của 3 hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 01/HĐTD-KB ngày 08/07/2003. Số tiền cho vay: 40.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn I KCN Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 66 tháng. Lãi suất cho vay 0,83%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, các năm sau lãi suất cho vay sẽ điều chỉnh bằng lãi suất trái phiếu huy động 3 năm của NHCT Việt Nam cộng 1,5%/năm. Tài sản đảm bảo: Thẻ chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình trên đất với giá trị tạm tính là 77.946.000.000 VNĐ.

- Hợp đồng số 02/HĐTD-KB ngày 12/12/2005. Số tiền cho vay: 40.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn II 46 ha KCN Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ 2 trở đi áp dụng lãi suất trái phiếu NHCT Việt Nam phát hành bằng VNĐ cộng tối thiểu 2,5%/năm. Tài sản đảm bảo: Thẻ chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình trên đất với giá trị tạm tính là 68.332.000.000 VNĐ.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

- Hợp đồng số 03/HĐTD-KB85 ngày 22/08/2006. Số tiền cho vay: 59.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn V 85 ha KCN Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ 2 trở đi áp dụng lãi suất tiết kiệm 12 tháng do NHCT Bắc Ninh phát hành bằng VNĐ cộng tối thiểu 2,5%/năm nhưng không thấp hơn mức sàn quy định cùng thời kỳ. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình trên đất với giá trị tạm tính là 154.025.000.000 VNĐ.

(b) Khoản vay 41.500.000.000 từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Bắc Ninh là của 2 hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 01/2005/HĐ ngày 15/06/2005. Số tiền cho vay: 60.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn III KCN Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 60 tháng. Lãi suất cho vay 0,9%/tháng áp dụng từ tháng 06/2005 đến hết tháng 12/2005, từ 01/01/2006 trở đi thực hiện lãi suất thỏa thuận vào đầu mỗi năm trên cơ sở lãi suất tiết kiệm VNĐ 12 tháng tại chi nhánh cộng với phí tối thiểu 2,8%/năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình hạ tầng trên đất của khu đất giai đoạn III. Cầm cố quyền đòi nợ từ các hợp đồng cho thuê đất.

- Hợp đồng số 01/2003/HĐ ngày 05/09/2003. Số tiền cho vay: 40.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 60 tháng. Lãi suất cho vay 0,82%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ 2 trở đi áp dụng lãi suất tiết kiệm 12 tháng được niêm yết tại chi nhánh NH Đầu tư và Phát triển Bắc Ninh cộng phí là 1,5%/năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp quyền sử dụng diện tích đất đã đầu tư bằng nguồn vốn vay của ngân hàng.

Khoản vay 4.207.590.996 VNĐ từ ngân hàng TMCP Sài Gòn theo hợp đồng số 01/B166/0181/SCB/03 ngày 25/07/2003. Số tiền cho vay: 1.000.000 USD. Lãi suất vay USD: 4%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay: vay vốn lưu động. Thời hạn vay 66 tháng. Tài sản đảm bảo: Thế chấp quyền sử dụng đất số T00314SDĐ/QĐ số 578/T do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 28/05/2003, Cầm cố quyền phát sinh từ Bản thoả thuận thuê lại đất số 05/TT-TLĐ/KD-03 ngày 27/05/2003 ký giữa Công ty CP PT Đô Thị Kinh Bắc và Công ty CP SXTM Sài Gòn.

(d) Đây là khoản vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy theo hợp đồng số 280407/2007/KB-VCN ngày 28/04/2007. Số tiền cho vay: 90.000.00 USD. Thời hạn cho vay: 2 năm. Lãi suất cho vay 2%/tháng, lãi suất không thay đổi trong suốt thời gian cho vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Công ty.

12. Vốn Chủ Sở Hữu	Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh		Vốn điều lệ đã đầu tư	
	Tỷ lệ (%)	Vốn điều lệ	Tỷ lệ (%)	Vốn điều lệ
a). Nhà đầu tư và vốn góp				
Công ty cổ phần Xây dựng Sài Gòn (SCC)	1.30%	13,000,000,000	1.48%	13,000,000,000
Công ty cổ phần Sản xuất và Phát triển xây dựng Cửu Long (MCC)	1.00%	10,000,000,000	1.14%	10,000,000,000
Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn (STC)	0.40%	4,000,000,000	0.45%	4,000,000,000
Cổ đông khác	97.30%	973,000,000,000	96.93%	853,000,000,000
Tổng cộng	100.00%	1,000,000,000,000	100.00%	880,000,000,000
b). Tình hình tăng giảm vốn	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Vốn đầu tư (vốn góp)	295,700,000,000	584,300,000,000	-	880,000,000,000
Thặng dư vốn cổ phần	-	1,188,000,000,000	-	1,188,000,000,000
Cổ phiếu ngân quỹ	-	(280,000,000,000)	-	(280,000,000,000)
CL tỷ giá hối đoái	-	256,653,556	256,653,556	-
LN chưa phân phối	69,072,242,589	438,991,597,955	126,935,546,721	381,128,293,823
Nguồn vốn ĐT XDCB	-	-	-	-
Cộng	364,772,242,589	1,931,548,251,511	127,192,200,277	2,169,128,293,823

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

	12/31/2007	1/1/2007
c). Lợi nhuận chưa phân phối		
- Số dư đầu năm	69,072,242,589	23,114,150,582
- Tăng trong năm	438,991,597,955	46,896,012,252
+ Lợi nhuận tăng trong năm nay	427,541,597,955	46,896,012,252
+ Điều chỉnh tăng khác	11,450,000,000	-
- Giảm trong năm	126,935,546,721	937,920,245
(*) + Tạm chia cổ tức	-	-
+ Thuế TNDN năm nay	107,172,144,267	-
+ Thuế TNDN năm trước	18,586,133,937	-
+ Trích lập các quỹ	-	937,920,245
+ Điều chỉnh giảm khác	1,177,268,517	-
- Số dư cuối năm	381,128,293,823	69,072,242,589

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2007 của Công ty là 320.369.453.688 VNĐ, công ty đã điều chỉnh tăng khoản kinh phí hỗ trợ 11.450.000.000 VNĐ vào thu nhập và điều chỉnh giảm các khoản thuế theo quyết toán thuế. Số liệu chia cổ tức và trích lập các quỹ sẽ được sự đồng ý phê duyệt theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Năm 2007, đơn vị chưa thực hiện việc phân phối các quỹ và cổ tức.

	Năm nay	Năm trước
d). Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, LN		
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	295,700,000,000	40,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	584,300,000,000	255,700,000,000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	880,000,000,000	295,700,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
e). Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	100,000,000	10,800,000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	-	-
Cổ phiếu thường	88,000,000	29,570,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu thường	4,000,000	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu thường	84,000,000	29,570,000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

Giao dịch cổ phiếu

Tại thời điểm ngày 28 tháng 12 năm 2007, giá giao dịch bình quân của cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc (Mã: KBC) giao dịch trên thị trường với giá: 192.700 VNĐ/cổ phiếu.

f). Các quỹ của DN	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Quỹ đầu tư phát triển	11,450,000,000	-	11,450,000,000	-
Cộng	11,450,000,000	-	11,450,000,000	-

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển: Tài đầu tư và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh.

13. Nguồn kinh phí và quỹ khác	Năm nay	Năm trước
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	768,585,930
Tổng cộng	-	768,585,930

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ khen thưởng: Thương cho cán bộ công nhân viên trong công ty.

Quỹ phúc lợi: Chi cho các hoạt động phúc lợi trong công ty.

(*) Việc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế, đơn vị chưa thực hiện trong thời kỳ kế toán từ ngày 01/01/07 đến 31/12/07, việc trích lập sẽ phụ thuộc vào quyết định hợp của Đại hội đồng cổ đông.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD.

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
1.1 Tổng Doanh Thu	583,609,576,237	164,058,679,438
(*) + Doanh thu cho thuê lại đất	174,539,575,055	162,957,867,446
+ Doanh thu cho thuê nhà xưởng	520,659,345	325,979,123
+ Doanh thu bán nhà xưởng	109,220,000,000	-
(*) + Doanh thu khu Phúc Ninh	297,500,000,000	-
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	1,829,341,837	774,832,869
Doanh thu cung cấp điện	131,368,069	640,984,119
Doanh thu cung cấp nước	995,714,043	85,033,455
Doanh thu cho thuê kho ngoại quan	238,290,321	37,256,295
Doanh thu khác	463,969,404	11,559,000
1.2 Các khoản giảm trừ doanh thu	45,000,000,000	-
+ Hàng bán bị trả lại	45,000,000,000	-
Doanh thu thuần	538,609,576,237	164,058,679,438
Khoản doanh thu cho thuê lại đất là khoản doanh thu kinh doanh cơ sở hạ tầng. Đây là khoản doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và được ghi nhận theo phương pháp "lô đất" tức doanh thu được ghi nhận khi đất được chuyển giao cho bên đi thuê trên thực địa và được xác định bằng số tiền đã thanh toán cho bên thuê. Công ty được phép áp dụng phương pháp hạch toán này được hướng dẫn theo thông tư 55/2002/TT-BTC ngày 26/06/2002.		
(*)		
2. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
(*) Giá vốn cho thuê đất KCN Quế Võ	94,953,944,449	100,246,634,988
Giá vốn cho thuê, bán nhà xưởng	36,284,159,769	-
(*) Giá vốn Phúc Ninh	105,864,273,824	-
Giá vốn khác	1,772,727,273	-
Tổng Cộng	238,875,105,315	100,246,634,988
Giá vốn của hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng được xác định giá vốn "lô đất" đã phát triển hạ tầng cho thuê: quyền sử dụng đất, chi phí liên quan đến đất để hình thành đất đã phát triển hạ tầng, TSCĐ, vật kiến trúc gắn liền trên đất cho thuê được ghi nhận theo nguyên tắc chi phí phải phù hợp với doanh thu, được hướng dẫn cụ thể theo thông tư 55/2002/-TT-BTC ngày 26/06/2002.		
(*)		
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,864,109,673	120,580,277
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu, chứng khoán	151,289,370,000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	572,000,686	-
Lãi tiền cho thuê đất, nhà xưởng	210,221,857	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	132,526,693	22,413,696
Tổng Cộng	154,068,228,909	142,993,973
4. Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	30,454,962,092	8,197,038,219
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	211,138,799	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	11,000,000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	9,609,008	835,496,027
Chi phí tài chính khác	349,685,720	-
Tổng Cộng	31,036,395,619	9,032,534,246
Chi phí lãi vay		
Chi tiết phân bổ chi phí lãi vay phát sinh trong năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay được ghi nhận vào kết quả kinh doanh	30,454,962,092	8,197,038,219
Chi phí lãi vay được vốn hoá	5,176,329,308	9,898,470,072
Tổng chi phí lãi vay	35,631,291,400	18,095,508,291
Tỷ lệ vốn hoá	14.53%	54.70%

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	2,770,936,800	3,646,914,033
Chi phí đồ dùng văn phòng	163,944,728	377,450,508
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,559,316,108	1,410,071,377
Thuế, phí và lệ phí	168,122,766	201,086,501
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8,640,145,295	1,428,353,263
Chi phí bằng tiền khác	8,999,950,265	7,363,229,479
Cộng chi phí phát sinh trong kỳ	22,302,415,962	14,427,105,161
Chi phí quản lý doanh nghiệp phân bổ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản	7,246,412,441	6,397,013,237
Chi phí quản lý doanh nghiệp kết chuyển xác định kết quả trong kỳ	15,056,003,521	8,030,091,925
6. Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
Thu từ khoản thanh lý TSCĐ	40,909,091	-
Thu từ khoản hỗ trợ vốn đầu tư của tỉnh	19,440,000,000	-
Tiền bồi thường, phạt	350,236,785	3,600,000
Thu khác	151,388	-
Tổng Cộng	19,831,297,264	3,600,000
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành.	107,172,144,267	-
Lợi nhuận kế toán trước thuế	427,541,597,955	46,896,012,252
Chi phí không hợp lý hợp lệ	1,347,092,375	229,214,543
Thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế	428,888,690,330	47,125,226,795
Thu nhập từ hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng	69,150,646,473	47,125,226,795
Thu nhập từ hoạt động bán nhà xưởng	68,829,773,521	-
Thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	120,514,726,650	-
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	148,169,063,221	-
Thu nhập từ hoạt động khác	22,224,480,465	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		
Thuế suất hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng		
- Thuế suất 10% cho 15 năm từ năm 2003 - 2007	10%	10%
- Thuế suất 28% cho các năm còn lại	28%	28%
Thuế suất hoạt động cho bán đất, nhà xưởng	10%	10%
Thuế suất hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	28%	28%
Thuế suất hoạt động kinh doanh chứng khoán	28%	28%
Thuế suất hoạt động khác	28%	28%
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp	115,053,964,290	4,712,522,680
(a) Thuế TNDN hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng	16,319,552,568	4,712,522,680
(b) Thuế TNDN hoạt động cho bán đất, nhà xưởng	6,882,977,352	-
(c) Thuế TNDN hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	44,141,242,138	-
Thuế TNDN hoạt động kinh doanh chứng khoán	41,487,337,702	-
Thuế TNDN hoạt động khác	6,222,854,530	-
(*) Thuế Thu nhập doanh nghiệp được miễn	7,881,820,023	4,712,522,680
(a) Thuế TNDN hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng	998,842,671	4,712,522,680
(b) Thuế TNDN hoạt động cho bán đất, nhà xưởng	6,882,977,352	-
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay.	-	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	107,172,144,267	-
(*) Đơn vị là Công ty cổ phần mới thành lập. Được hưởng ưu đãi về đầu tư theo luật doanh nghiệp về chế độ miễn và giảm thuế theo quy định của nhà nước.		

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(a)	Hoạt động cho thuê nhà xưởng	Thu nhập chịu thuế	Thuế suất	Thuế TNDN	Thuế TNDN được miễn	Thuế TNDN phải nộp
	Thu nhập chịu thuế trong năm	69,150,646,473				
	Thời hạn thuế lại đất bình quân	45				
	TNCT tính cho 1 năm	1,536,681,033	10%			
	TNCT tính cho 2 năm được miễn (2007 - 2008)	3,073,362,065	10%	307,336,207	307,336,207	-
	TNCT tính cho 7 năm được giảm 50% (2009 - 2015)	13,830,129,295	10%	1,383,012,929	691,506,465	691,506,465
	TNCT tính cho 2 năm áp dụng thuế suất 10% (2016 - 2017)	-	10%	-	-	-
	TNCT tính cho các năm còn lại với mức thuế 28%	52,247,155,113	28%	14,629,203,432	-	14,629,203,432
	Cộng			16,319,552,568	998,842,671	15,320,709,896
(b)	Hoạt động cho bán nhà xưởng	Thu nhập chịu thuế	Thuế suất	Thuế TNDN	Thuế TNDN được miễn	Thuế TNDN phải nộp
	Thu nhập chịu thuế trong năm	68,829,773,521	10%	6,882,977,352	6,882,977,352	-
	Cộng			6,882,977,352	6,882,977,352	-
(c)	Hoạt động cho thuê nhà xưởng	Thu nhập chịu thuế	Thuế suất	Thuế TNDN	Thuế TNDN được miễn	Thuế TNDN phải nộp
	Thu nhập chịu thuế trong năm	120,514,726,650	28%	33,744,123,462	-	33,744,123,462
	<i>Ngoài ra, còn phải nộp theo thuế bổ sung</i>					
	<i>Thu nhập còn lại</i>	86,770,603,188				
	Từ mức 0 - 15% chi phí	19,877,148,461	0%	-	-	-
	Từ mức trên 15% đến 30% chi phí	19,877,148,461	10%	1,987,714,846	-	1,987,714,846
	Từ mức trên 30% đến 45% chi phí	19,877,148,461	15%	2,981,572,269	-	2,981,572,269
	Từ mức trên 45% đến 60% chi phí	27,139,157,805	20%	5,427,831,561	-	5,427,831,561
	Cộng			44,141,242,138	-	44,141,242,138

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thuyết minh Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư

Năm 2007

(a)	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	(148,328,834,922)
	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	-
(b)	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	(1,082,737,400,000)
	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	-
(c)	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(583,655,563,900)
	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-
	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	153,153,479,673
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(1,661,568,319,149)

Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư của năm 2007 có kết quả lỗ do ảnh hưởng bởi các yếu tố chủ yếu sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

- (a) Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ: Trong năm 2007, Công ty đang thực hiện công việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.
- (b) Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ: Đây là khoản tiền do Công ty chi ra để đầu tư chứng khoán ngắn hạn. (Được thuyết minh tại mục 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.)
- (c) Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Đây là khoản tiền do Công ty chi ra để đầu tư. (Được thuyết minh tại mục 8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn.)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không phát sinh.
- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không phát sinh.
- Thông tin về các bên liên quan: Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc quyết định tài chính và hoạt động.

Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn (SCC)	Thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần sản xuất và Phát triển Xây dựng Cửu Long (MCC)	Thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Du Lịch Sài Gòn (STC)	Thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Bắc Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Giấy Sài Gòn - Bình Định	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Ván Nhân Tạo Sài Gòn - Cà Mau	Công ty con
Công ty CP Hạ tầng Sài Gòn-Cà Mau	Công ty liên kết
Công Ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng KCNC Sài Gòn	Công ty liên kết
Công Ty cổ phần đầu tư Sài Gòn - Tây Nguyên	Công ty liên kết
Công Ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn - Dung Quất	Công ty liên kết
Công Ty cổ phần sản xuất thương mại Hồng Hà - Cửu Long	Công ty liên kết
Công Ty cổ phần đầu tư và phát triển Măng Cảnh	Công ty liên kết

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Đặt cọc Công Ty Cổ Phần Du Lịch Sài Gòn - STC</i>	350,000,000	350,000,000
<i>Tạm ứng tiền xây nhà xưởng CN Công ty CP SX & PT XD Cửu Long (CN MCC)</i>	14,697,301,050	-
<i>Công ty Cổ Phần Du Lịch Sài Gòn - STC</i>	500,000,000	-
<i>Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn - Đà Nẵng vay</i>	-	11,000,000,000
<i>Công ty Cổ Phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc (KBI)</i>	-	94,792,190,260
<i>Vay ngắn hạn của Cty CP KCN Sài Gòn - Bắc Giang</i>	3,000,000,000	-
Công nợ phải thu	18,547,301,050	106,142,190,260
<i>Tiền tạm ứng hợp tác đầu tư khu đô thị Phúc Ninh cho Công ty Cổ Phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang</i>	60,000,000,000	60,000,000,000
<i>Công ty Cổ Phần Xây Dựng Sài Gòn - SCC</i>	520,000,000	3,658,940,000
Công nợ phải trả	60,520,000,000	63,658,940,000

- Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý): đơn vị thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận".
- Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong BCTC của các niên độ kế toán trước): không phát sinh.
- Thông tin về hoạt động liên tục: không phát sinh.
- Những thông tin khác.
- Số liệu đầu năm
- Số liệu đầu năm trên báo cáo tài chính do Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc lập và trình bày. Các chỉ tiêu đã được trình bày phù hợp với chế độ kế toán hiện hành.
- Số dư bằng không
- Các khoản mục hay số dư theo yêu cầu của hệ thống kế toán Việt Nam, nếu không được thể hiện trên báo cáo tài chính thì có số dư bằng không.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

7.3 Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình kinh doanh.

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2007	Năm 2006
Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản	%	52.04%	21.12%
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	47.96%	78.88%
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	28.03%	58.34%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	71.97%	41.66%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	3.57	1.71
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2.12	0.48
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0.18	0.02
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	60.01%	28.56%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	44.96%	28.56%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	10.63%	5.18%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / nguồn vốn	%	14.77%	12.44%

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 01 năm 2008
TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM PHÚC HIẾU

TRẦN NGỌC DIỆP

ĐẶNG THÀNH TÂM