



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2008**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT
TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC**

AISC

ACCOMPANY WITH BUSINESS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2008

**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 Tổng Giám Đốc	01 - 05
2 - Báo Cáo Kiểm Toán	06
3 - Bảng Cân Đối Kế Toán	07 - 08
4 - Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh	09
5 - Báo Cáo Lưu Chuyển Tiền Tệ	10
6 - Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính	11 - 33

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Ban Tổng Giám Đốc trân trọng đệ trình bản báo cáo này cùng các báo cáo tài chính đã được kiểm toán từ trang 07 đến trang 33 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 2008.

1. Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng 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 Tổng 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 08 ngày 18 tháng 07 năm 2008) 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, 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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Xây dựng các công trình 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 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-ROOM, sách điện tử, CD-VIDEO, CD-AUDIO, VCD.

Dịch vụ giao nhận hàng hóa.

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 hóa.

Dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa 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 hóa 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 hóa.

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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

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)

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.

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 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: 200.000.000.000 VNĐ.

Trong đó, vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Kinh Bắc số tiền 124 tỷ đồng, chiếm 62% so với vốn điều lệ.

b/. Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương Mại Kinh Bắc

Địa chỉ: 34 Phan Đình Phùng, Phường Quán Thánh, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VNĐ

Trong đó vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc số tiền 14 tỷ đồng chiếm 70% so với vốn điều lệ.

c/. 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. Qui 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

3. Kết quả năm tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Ban Tổng 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 TNHH Kiểm Toán và Dịch Vụ Tin Học (AISC).

Lợi nhuận trước thuế niên độ kế toán: **437.672.073.374 VND**

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) Đại diện: Ông Đặng Thành Tâm	Lô 9, đường C, KCN Tân Tạo, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh 6/35D Bình Khánh 2, P.Bình An, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh	19.500.000.000	0.98%
Công ty cổ phần Sản xuất và Phát triển xây dựng Cửu Long (MCC) Đại diện: Ông Chung Trí Phong	Lô 28, đường C, KCN Tân Tạo, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh 79/14B Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	15.000.000.000	0.75%
Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn (STC) Đại diện: Bà Lê Bích Hà	Phòng 106, số 12, Mạc Đĩnh Chi, P. ĐaKao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh 399/127A Lý Thái Tổ, Phường 9, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh	6.000.000.000	0.30%
Cổ đông khác		1.959.500.000.000	97.98%
Tổng cộng		2.000.000.000.000	100.00%

Vốn góp

Vốn điều lệ của Công ty **2.000.000.000.000 VND**

Vốn thực góp đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008 **1.340.830.000.000 VND**

Tỷ lệ vốn thực góp so với vốn điều lệ **67.04%**

5. Kiểm toán viên độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học (AISC) được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc.

6. Cam kết của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý các Báo cáo tài chính của Công ty cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám Đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

- Trước khi các báo cáo tài chính của Công ty được lập, Ban Tổng Giám Đốc đã tiến hành những bước cần thiết để đảm bảo rằng giá trị sổ sách của bất kỳ tài sản lưu động nào của Công ty đã được xác định phù hợp với giá trị thực tế của tài sản vào thời điểm kết thúc niên độ.
- Không có bất kỳ sự kiện hay trường hợp bất thường nào xảy ra kể từ ngày kết thúc niên độ đến thời điểm lập báo cáo này có thể dẫn đến sự hiểu nhầm về các số liệu trình bày trong các báo cáo tài chính của Công ty.
- Không có một thế chấp nào bằng tài sản của Công ty kể từ cuối năm tài chính để đảm bảo cho những khoản nợ của bất kỳ cá nhân nào khác.
- Không có một khoản nợ ngoài dự kiến nào hay một khoản nợ nào khác của Công ty sẽ hay có thể làm ảnh hưởng một cách nghiêm trọng đến khả năng thực hiện nghĩa vụ của Công ty, khi các khoản nợ này đến hạn trả hay khi Công ty bị bắt buộc phải trả hoặc có thể bị bắt buộc phải trả trong thời hạn mười hai tháng sau khi kết thúc năm tài chính.
- Các hoạt động trong năm của Công ty được phản ánh trên báo cáo tài chính không có khả năng bị ảnh hưởng một cách nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ, sự kiện có bản chất trọng yếu hay bất thường nào đã phát sinh cho đến ngày lập báo cáo này.
- Trong trường hợp cần thiết, các thông tin cần công bố được giải trình trong phần thuyết minh báo cáo tài chính.
- Lựa chọn các chính sách kế toán được thích hợp và áp dụng một cách nhất quán, các ước tính được đánh giá hợp lý và thận trọng.
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi nhận thấy rằng 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 tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008.

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

TM. Ban Tổng Giám Đốc



ĐẶNG THÀNH TÂM

Tổng Giám Đốc

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 03 năm 2009



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC

Auditing & Informatic Services Company Limited

Office: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh

Tel: (84.8) 3930 5163 (10 Lines)

Fax: (84.8) 3930 4281

Email: aisc@aisc.com.vn

Website: www.aisc.com.vn



Số: 0309118 /AISC-DN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2008 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 được lập ngày 15 tháng 01 năm 2009 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc từ trang 07 đến trang 33 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm Ban Tổng giám đốc 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.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam phù hợp với các 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 Tổng Giám Đốc Công Ty 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 các khía cạnh 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 2008 cũng như Kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình Lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

KIỂM TOÁN VIÊN

PHẠM THỊ HỒNG UYÊN

Chứng chỉ KTV số: 0794/KTV
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.

TP. HCM, ngày 30 tháng 03 năm 2009



PHẠM VĂN VINH

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

Branch in Ha Noi : C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Pham Hung St, Cau Giay Dist, Ha Noi

Branch in Da Nang : 92 A Quang Trung St, Hai Chau Dist, Da Nang

Representative in Can Tho : 64 Nam Ky Khoi Nghia St, Ninh Kiều Dist, Can Tho

Representative in Hai Phong : 21 Luong Khanh Thiên St, Ngo Quyen Dist, Hai Phong

Tel : (04) 3782 0045/46 /47

Tel : (0511) 389 5619

Tel : (0710) 3813 004

Tel : (031) 3920 977

Fax : (04) 3782 0048

Fax : (0511) 389 5620

Fax : (0710) 3828 765

Fax : (031) 3920 973

Email: aishn@hn.vnn.vn

Email: aiscct@dong.vnn.vn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008	01/01/2008
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.346.748.007.591	1.568.419.693.615
I. Tiền	110		128.079.149.894	132.998.378.315
1. Tiền	111	V.1.	128.079.149.894	132.998.378.315
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	310.752.768.700	1.082.737.400.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		376.196.928.074	1.082.737.400.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(65.444.159.374)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		903.931.054.398	352.625.614.701
1. Phải thu khách hàng	131	V.3.1	309.680.103.314	91.338.892.542
2. Trả trước cho người bán	132	V.3.2	528.657.971.951	215.667.242.843
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	65.592.979.133	45.619.479.316
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.985.034.599	58.300.599
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.4.1	3.985.034.599	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.4.2	-	58.300.599
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.134.045.451.485	1.445.491.791.879
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		667.501.942.918	477.721.481.579
1. TSCĐ hữu hình	221	V.5.1	5.317.465.816	6.723.537.022
- Nguyên giá	222		10.931.934.829	10.931.934.829
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.614.469.013)	(4.208.397.807)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.5.2	-	3.353.887
- Nguyên giá	228		16.098.660	16.098.660
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(16.098.660)	(12.744.773)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.6.	662.184.477.102	470.994.590.670
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2.465.160.863.900	966.563.563.900
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.7.1	117.500.000.000	63.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.7.2	142.345.000.000	76.920.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.7.3	2.205.315.863.900	826.643.563.900
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.382.644.667	1.206.746.400
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.	1.382.644.667	1.206.746.400
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.480.793.459.077	3.013.911.485.494

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

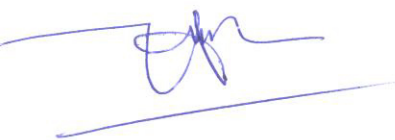
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008	01/01/2008
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.753.664.522.404	844.783.191.671
I. Nợ ngắn hạn	310		1.633.349.951.602	739.612.340.675
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.9.1	130.262.870.000	-
2. Phải trả cho người bán	312	V.9.2	2.454.831.227	41.633.675.937
3. Người mua trả tiền trước	313	V.9.3	508.869.472.331	124.324.615.412
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.9.4	272.027.867.753	122.631.930.586
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.9.5	718.384.547.791	448.908.568.740
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.9.6	1.350.362.500	2.113.550.000
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
II. Nợ dài hạn	330		120.314.570.802	105.170.850.996
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.10.	120.314.570.802	105.170.850.996
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.727.128.936.673	2.169.128.293.823
I. Vốn Chủ Sở Hữu	410	V.11.	2.724.617.803.340	2.169.128.293.823
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.340.830.000.000	880.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.388.494.600.000	1.188.000.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		(280.003.380.000)	(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		2.223.693.823	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		273.072.889.517	381.128.293.823
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	V.12.	2.511.133.333	-
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		2.511.133.333	-
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.480.793.459.077	3.013.911.485.494

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 01 năm 2009

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





PHẠM PHÚC HIẾU

TRẦN NGỌC DIỆP

ĐẶNG THÀNH TÂM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2008	Năm 2007
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1.342.885.955.609	583.609.576.237
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		573.000.000.000	45.000.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		769.885.955.609	538.609.576.237
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	269.475.979.051	238.875.105.315
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		500.409.976.558	299.734.470.922
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	56.231.750.393	154.068.228.909
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	84.371.168.660	31.036.395.619
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.192.859.116	30.454.962.092
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5.	35.120.203.695	15.056.003.521
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		437.150.354.596	407.710.300.691
11. Thu nhập khác	31	VI.6.	522.058.876	19.831.297.264
12. Chi phí khác	32	VI.7.	340.098	-
13. Lợi nhuận khác (31-32)	40		521.718.778	19.831.297.264
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)	50		437.672.073.374	427.541.597.955
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8.	164.599.183.857	107.172.144.267
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		273.072.889.517	320.369.453.688
18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70		2.722	4.522

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 01 năm 2009

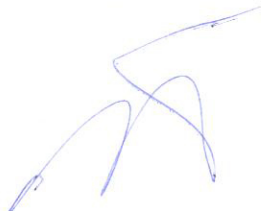
NGƯỜI LẬP BIỂU

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2008	Năm 2007
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		437.672.073.374	427.541.597.955
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định	02		1.409.425.093	1.361.026.337
Các khoản dự phòng	03		65.444.159.374	-
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(56.231.750.394)	(153.153.479.673)
Chi phí lãi vay	06		17.192.859.116	30.454.962.092
Lợi nhuận từ HDKD trước thay đổi vốn lưu động	08		465.486.766.563	306.204.106.711
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(555.232.173.697)	(168.342.563.232)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		-	9.472.415
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		217.747.263.247	256.635.257.898
Tăng/ giảm chi phí trả trước	12		(175.898.267)	(1.017.929.043)
Tiền lãi vay đã trả	13		(17.192.859.116)	(30.454.962.092)
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		110.633.098.730	343.678.662.754
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(191.189.886.432)	(148.328.834.922)
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)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		706.540.471.926	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.498.597.300.000)	(583.655.563.900)
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		56.231.750.393	153.153.479.673
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(927.014.964.113)	(1.661.568.319.149)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31		661.324.600.000	1.772.300.000.000
Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu	32		(3.380.000)	(280.000.000.000)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn	33		195.498.693.454	59.175.640.180
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(50.092.103.648)	(107.319.721.366)
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36		4.734.827.156	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		811.462.636.962	1.444.155.918.814
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(4.919.228.421)	126.266.262.419
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		132.998.378.315	6.732.115.896
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		128.079.149.894	132.998.378.315

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 01 năm 2009

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 2008

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 08 ngày 18 tháng 07 năm 2008) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bắc Ninh cấp.

Tổng vốn điều lệ của Công ty là: 2.000.000.000.000 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, 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

Xây dựng công nghiệp và dân dụng, giao thông.

Xây dựng các công trình điện đến 35Kv.

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 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 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-ROOM, sách điện tử, CD-VIDEO, CD-AUDIO, VCD.

Dịch vụ giao nhận hàng hóa.

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

Dịch vụ thương mại.

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.

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa.

Dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa 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 hóa 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 hóa.

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 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.

Đầu tư tài chính (bao gồm cả các hoạt động liên doanh, liên kết với các công ty khác, tham gia mua bán cổ phần, 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

Công ty đang thuộc đối tượng được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 100% đối với hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng. Các hoạt động còn lại vẫn chịu thuế suất 28% và các loại thuế suất theo quy định hiện hành.

5. Tổng số công nhân viên

Tổng số Công nhân viên của Công ty là: 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 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 (VND) 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.

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.

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

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.

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và phương pháp chuyển đổi ngoại tệ

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

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VNĐ) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá quy định vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch đánh giá lại cuối kỳ liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế trên bảng cân đối kế toán ở tài khoản vốn. Khi kết thúc quá trình đầu tư xây dựng, toàn bộ chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong giai đoạn đầu tư xây dựng và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại của các khoản mục mang tính chất tiền tệ vào ngày bắt đầu hoạt động kinh doanh được ghi nhận và phân bổ vào thu nhập hoặc chi phí hoạt động tài chính của các kỳ hoạt động kinh doanh tiếp theo với thời gian không quá 5 năm.

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con

Các công ty được xem là công ty con của Công ty khi công ty nắm quyền kiểm soát tại công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được qui định trong chuẩn mực kế toán số 25 - Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con. Dự phòng giảm giá trị đầu tư được lập theo ý kiến Ban giám đốc khi các khoản giảm giá trị này không phải là tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập với điều kiện giá trị ghi sổ sau hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nếu như dự phòng chưa được ghi nhận.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Các công ty được xem là công ty liên kết với công ty khi công ty có vốn chủ sở hữu dài hạn trong các công ty này từ 20% đến dưới 50% (từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết), có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của các nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn, dự phòng giảm giá đầu tư

Đầu tư chứng khoán ngắn hạn ghi nhận theo giá gốc, đầu tư chứng khoán ngắn hạn thể hiện các khoản đầu tư mua bán chứng khoán trên thị trường niêm yết. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư dài hạn được ghi nhận theo giá gốc. Đầu tư dài hạn của Công ty chủ yếu là các khoản đầu tư vốn vào các tổ chức kinh tế, tổ chức tín dụng với mục tiêu đầu tư chiến lược lâu dài. Theo thông tư 13/2006/TT-BTC ngày 27/02/2006 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ trích lập các khoản dự phòng, đối với các khoản đầu tư dài hạn Công ty sẽ trích lập dự phòng khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

4. Nguyên tắc ghi nhận khấu hao TSCĐ

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

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

Tỷ lệ khấu hao được áp dụng theo quy định tại Quyết định 206/2003/QĐ/BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính.

Thời gian khấu hao được áp dụng tại Công ty cho các nhóm tài sản như sau:

Phương tiện vận tải, truyền dẫn 04 -10 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 - 04 năm

Phần mềm máy tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy vi tính được khấu hao theo tỷ lệ 25%/năm.

5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa 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 hóa 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.

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

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:

$$\text{Chi phí đi vay được vốn hoá} = \text{Chi phí đi vay phát sinh trong kỳ} - \text{Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ}$$

6. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa 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 theo phương pháp đường thẳng không quá 3 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn

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.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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:

$$\text{Giá vốn hoạt động cho thuê đất} = \text{Diện tích đất cho thuê trong kỳ} \times \text{Giá vốn/1m2 đất cho thuê theo dự toán đầu tư} \times \text{Tỷ lệ (\%) ghi nhận doanh thu trong kỳ so với tổng giá trị thực hiện hợp đồng}$$

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

Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Quế Võ mở rộng là 295.364 đ/m² diện tích thương phẩm.

Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Phúc Ninh là 2.406.006 đ/m² diện tích thương phẩm.

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.

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.

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

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.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế tiêu thụ đặc biệt. 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 về các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chuyển giao đất, cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và cho thuê văn phòng nhà xưởng: được xác định là giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được chiết khấu theo lãi suất chiết khấu có hiệu lực trên thị trường khi đất và đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được giao cho khách hàng trên thực tế.

Doanh thu cung cấp dịch vụ: được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

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 gốc trừ 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 tháng 02 năm 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 được hưởng các chính sách ưu đãi miễn giảm 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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

- Công ty 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.

- 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 về 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 về 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.

13. 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 ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

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

1. Tiền	31/12/2008	01/01/2008
Tiền mặt	220.487.031	517.162.972
<i>Tiền mặt (VNĐ)</i>	<i>220.205.213</i>	<i>512.141.850</i>
<i>Tiền mặt (USD)</i> 16.60 USD #	<i>281.818</i>	<i>5.021.122</i>
Tiền gửi ngân hàng	127.858.662.863	132.481.215.343
- Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh	66.105.270	8.968.336.058
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>61.288.386</i>	<i>42.289.023</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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Tiền gửi ngân hàng USD	283.73 USD #	4.816.884	8.926.047.035
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Hà Nội		9.522.737	27.773.974
Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Vốn chuyên dùng)		-	18.695.960
Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Tiền gửi)		8.453.865	8.228.806
Tiền gửi ngân hàng USD	62.96 USD #	1.068.872	849.208
- Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Bắc Ninh		504.114.197	40.548.575.993
Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Nguồn vốn)		-	7.088.682
Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Tiền gửi)		501.336.250	2.939.171.975
Tiền gửi ngân hàng USD	163.63 USD #	2.777.947	37.602.315.336
- Tiền Gửi Công Ty chứng khoán Kim Long		4.292.275	9.300.857
Tiền gửi VNĐ		4.292.275	9.300.857
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Bắc Ninh		79.830.174	184.716.931
Tiền gửi ngân hàng VNĐ		70.545.622	175.976.536
Tiền gửi ngân hàng USD	546.89 USD #	9.284.552	8.740.395
- Ngân hàng TMCP Nông Thôn Sông Kiên		-	3.985.835.252
Tiền gửi ngân hàng VNĐ		-	3.985.835.252
- Ngân hàng Nam Việt - CN Hà Nội		41.131.309.318	40.612.666.585
Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Tiền gửi)		41.101.927.608	40.612.666.585
Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Thanh toán)		27.663.638	-
Tiền gửi ngân hàng USD	101.20 USD #	1.718.072	-
- Ngân hàng Kỹ Thương VN - CN Bắc Ninh		12.917.354	12.606.296
Tiền gửi ngân hàng VNĐ		12.917.354	12.606.296
- Ngân hàng TM CP Miền Tây		86.050.571.538	38.131.403.397
Tiền gửi ngân hàng VNĐ		86.050.571.538	38.131.403.397
Tổng cộng		128.079.149.894	132.998.378.315
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		31/12/2008	01/01/2008
(*) Chứng khoán đầu tư ngắn hạn		376.196.928.074	1.082.737.400.000
Cộng		376.196.928.074	1.082.737.400.000
(* *) Trừ dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (-)		(65.444.159.374)	-
Tổng cộng		310.752.768.700	1.082.737.400.000
(*) Đầu tư chứng khoán ngắn hạn trong đó:		Chi phí đầu tư đến ngày 31/12/2008	Chi phí đầu tư đến ngày 01/01/2008
Công ty CP KCN Tân Tạo (ITA)		9.382.990.000	9.105.900.000
Công ty CP Viễn Thông Sài Gòn (Saigontel)		365.733.938.074	340.000.000.000
Công ty Cơ Điện Lạnh REE		1.080.000.000	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Miền Tây (WesternBank)		-	259.231.500.000
Ngân Hàng TMCP Nam Việt (Navibank)		-	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		376.196.928.074	1.082.737.400.000

(* *) Trong năm 2008, Công ty lập dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn: 65.444.159.374 của cổ phiếu các công ty sau.

Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	Số dư đầu kỳ	Trích lập trong kỳ	Hoàn nhập trong kỳ	Số dư cuối kỳ
-----------------------------------	--------------	--------------------	--------------------	---------------

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Cổ phiếu ITA	-	(6.326.369.900)	-	(6.326.369.900.0)		
Cổ phiếu SGT	-	(58.536.989.474)	-	(58.536.989.474)		
Cổ phiếu REE	-	(580.800.000)	-	(580.800.000.0)		
Tổng cộng	-	(65.444.159.374)	-	(65.444.159.374)		
3. Các khoản phải thu ngắn hạn			31/12/2008	01/01/2008		
3.1 Phải thu khách hàng			309.680.103.314	91.338.892.542		
<i>Phải thu các bên liên quan</i>			-	-		
<i>Phải thu bên thứ ba</i>			309.680.103.314	91.338.892.542		
3.2 Trả trước người bán			528.657.971.951	215.667.242.843		
<i>Trả trước các bên liên quan</i>			-	-		
<i>Trả trước bên thứ ba</i>			528.657.971.951	215.667.242.843		
3.3 Phải thu khác			65.592.979.133	45.619.479.316		
Tạm ứng			21.207.165.600	2.544.065.783		
Phải thu khác			44.385.813.533	43.075.413.533		
<i>Phải thu khác các bên liên quan</i>			3.000.000.000	40.075.413.533		
<i>Phải thu khác bên thứ ba</i>			41.385.813.533	3.000.000.000		
Tổng Cộng			903.931.054.398	352.625.614.701		
Dự phòng phải thu khó đòi (-)			-	-		
Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn			903.931.054.398	352.625.614.701		
4. Tài sản ngắn hạn khác						
4.1 Thuế GTGT được khấu trừ			31/12/2008	01/01/2008		
Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá dịch vụ			3.985.034.599	-		
Cộng			3.985.034.599	-		
4.2 Thuế và các khoản phải thu nhà nước			31/12/2008	01/01/2008		
Các khoản thuế khác phải thu Nhà nước			-	58.300.599		
Cộng			-	58.300.599		
Tổng Cộng			3.985.034.599	58.300.599		
5. Tài sản cố định						
5.1 Tài sản cố định						
Hữu hình	Nhà xưởng	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	-	8.492.284.908	2.439.649.921	-	10.931.934.829
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- DT XDCB h.thành	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BDS	-	-	-	-	-	-
- 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	-	-	2.605.371.086	1.603.026.721	-	4.208.397.807
- Khấu hao trong năm	-	-	952.382.805	453.688.401	-	1.406.071.206
- DT XDCB h.thành	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BDS	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	3.557.753.891	2.056.715.122	-	5.614.469.013
Giá trị còn lại						

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Số dư đầu năm	-	-	5.886.913.822	836.623.200	-	6.723.537.022
Số dư cuối năm	-	-	4.934.531.017	382.934.799	-	5.317.465.816

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

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

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

* 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.

5.2	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	-	-	-	-	-	-
	- Tạo ra từ nội bộ DN	-	-	-	-	-	-
	- Tăng do hợp nhất KD	-	-	-	-	-	-
	- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	-	-	-	16.098.660	-	16.098.660
Giá trị hao mòn lũy kế							
	Số dư đầu năm	-	-	-	12.744.773	-	12.744.773
	- Khấu hao trong năm	-	-	-	3.353.887	-	3.353.887
	- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	-	-	-	16.098.660	-	16.098.660
Giá trị còn lại							
	Số dư đầu năm	-	-	-	3.353.887	-	3.353.887
	Số dư cuối năm	-	-	-	-	-	-

6.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2008	01/01/2008
(*)	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án:		
	<i>Khu đô thị Phúc Ninh</i>	<i>148.889.843.580</i>	<i>101.690.993.580</i>
	<i>Khu công nghiệp Quế Võ</i>	<i>509.462.055.044</i>	<i>369.303.597.090</i>
	<i>Khu đô thị Tràng Cát</i>	<i>3.252.645.750</i>	-
	<i>Khu ngoại giao đoàn</i>	<i>150.000.000</i>	-
	<i>Khu Tân Lập</i>	<i>429.932.728</i>	-
	Tổng cộng	662.184.477.102	470.994.590.670

(*)	Dự án	Số đầu năm	Tăng trong kỳ (bao gồm điều chỉnh)	Kết chuyển trong kỳ	Số cuối năm
	Khu đô thị Phúc Ninh	101.690.993.580	47.198.850.000	-	148.889.843.580
	Khu công nghiệp Quế Võ	369.303.597.090	140.770.415.641	611.957.687	509.462.055.044
	Khu đô thị Tràng Cát	-	3.252.645.750	-	3.252.645.750
	Khu ngoại giao đoàn	-	150.000.000	-	150.000.000
	Khu Tân Lập	-	429.932.728	-	429.932.728
	Tổng cộng	470.994.590.670	191.801.844.119	611.957.687	662.184.477.102

7.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31/12/2008	01/01/2008
7.1	Đầu tư vào công ty con		
	Tên Công ty con	Tỷ lệ sở hữu	

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(a)	Công ty CP KCN Sài Gòn - Bắc Giang	62%	104.000.000.000	52.000.000.000
(b)	Công ty CP DT & TM Kinh Bắc	70%	2.500.000.000	-
(c)	Công ty CP Giấy Sài Gòn - Bình Định	53,33%	11.000.000.000	6.000.000.000
	Cty CP DT & SX VNT Sài Gòn Cà Mau		-	5.000.000.000
Cộng			117.500.000.000	63.000.000.000

(a) Theo Giấy ĐKKD số 20.03.000142 đăng ký thay đổi lần 2 ngày 20/03/2008, vốn điều lệ của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Bắc Giang là 200.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc chiếm 62% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2008 Công ty đã góp 104.000.000.000 VNĐ đạt tỷ lệ 83,87% so với vốn điều lệ phải góp.

(b) Theo Giấy ĐKKD số 01.03.03021776 đăng ký thay đổi lần 1 ngày 09/10/2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Đầu Tư Và Thương Mại Kinh Bắc là 20.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc chiếm 70% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2008 Công ty đã góp 2.500.000.000 VNĐ đạt tỷ lệ 17,85% so với vốn điều lệ phải góp.

(c) Theo Giấy ĐKKD số 35.03.000148, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 23/12/2008 vốn điều lệ của Công ty CP Giấy Sài Gòn - Bình Định là 700.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc chiếm 53,33% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2008, Công ty đã góp 11.000.000.000 VNĐ đạt tỷ lệ 2,94% so với vốn điều lệ góp phải góp.

7.2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		31/12/2008	01/01/2008
	Tên công ty liên kết, liên doanh	Tỷ lệ sở hữu		
(a)	Cty CP Hạ tầng Sài Gòn-Cà Mau	20%	12.000.000.000	4.000.000.000
(b)	Cty CP KCN Sài Gòn - Bình Phước	20%	7.000.000.000	-
(c)	Cty CP DT Sài Gòn - Tây Nguyên	40%	32.100.000.000	30.600.000.000
(d)	Cty CP DT PT Sài Gòn - Dung Quất	40%	2.000.000.000	1.000.000.000
(e)	Cty CP DTPT hạ tầng KCN Sài Gòn	20%	60.000.000.000	30.000.000.000
(f)	Cty CP DT & PT Măng Cành	40%	6.000.000.000	6.000.000.000
(g)	Cty CP SX TM Hông Hà - Cầu Long	29,33%	5.320.000.000	5.320.000.000
(h)	Cty CP DTXD & VLXD Sài Gòn	36%	17.925.000.000	-
Cộng			142.345.000.000	76.920.000.000

(a) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 61.03.000089 thay đổi lần thứ 1 ngày 19/08/2008, vốn điều lệ của Công ty cổ phần Hạ tầng Sài Gòn-Cà Mau là 50.000.000.000VNĐ, 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 tháng 12 năm 2008, Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp 12 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 120% so với vốn điều lệ phải góp. Công ty CP HT Sài Gòn - Cà Mau đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.

(b) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 44.03.000061 thay đổi lần thứ 1 ngày 25/03/2008, vốn điều lệ của Công ty cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 100.000.000.000VNĐ, 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 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 7 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 35% so với vốn góp. Công ty CP KCN Sài Gòn - Bình Phước đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(c) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 38.03.000078 ngày 11/10/2007, vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn - Tây Nguyên 100.000.000.000VNĐ, 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 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 32,1 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 80,25% so với vốn điều lệ phải góp. Công ty CPĐT Sài Gòn - Tây Nguyên đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.

(d) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 34.03.000199 ngày 11/10/2007, vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư phát triển Sài Gòn - Dung Quất là 200.000.000.000VNĐ, 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 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 2 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 2,5% so với vốn điều lệ phải góp. Công ty CPĐT PT Sài Gòn - Dung Quất đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.

(e) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 41.03.006017 ngày 31/01/2007, vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Khu Công Nghệ Cao là 300.000.000.000VNĐ, 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 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 60 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

(f) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 38.03.000077 ngày 09/10/2007, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần ĐT PT Măng Cành là 100.000.000.000VNĐ, 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 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 6 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 15% so với vốn điều lệ phải góp. Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển Măng Cành đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.

(g) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 41.03.001944 đăng ký thay đổi lần 4 ngày 01/12/2008, vốn điều lệ của Công ty cổ phần sản xuất thương mại Hồng Hà Cửa Long là 18.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 29,33% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 5,32 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 100,77% so với vốn điều lệ phải góp.

(h) Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.001931 đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14/05/2004, Vốn điều lệ của Công ty CP ĐTXD & 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 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã đầu tư vào Công ty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn là 15.000.000.000 chiếm 30% vốn điều lệ.

7.3	Đầu tư dài hạn khác	31/12/2008	01/01/2008
	Tên công ty đầu tư dài hạn khác		
(a)	Cty CP PT ĐT Sài Gòn - Tây Bắc	33.515.600.000	15.000.000.000
(b)	Cty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	13.000.000.000	10.000.000.000
(c)	Cty CP KCN Sài Gòn - Cần Thơ	10.000.000.000	10.000.000.000
(d)	Cty CP KCN Sài Gòn - Nhơn Hội	19.000.000.000	19.000.000.000
(e)	Cty CP ĐT Sài Gòn - Huế	4.000.000.000	4.000.000.000
	Cty CP TV & ĐT Kinh Bắc (KBI)	-	9.000.000.000
	Cty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn	-	17.925.000.000
(h)	Cty CP Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	309.000.000.000	309.000.000.000
(j)	Cty CP ĐT Sài Gòn - Đà Nẵng	39.000.000.000	39.000.000.000
(k)	Cty TNHH Scanviwood	6.520.000.000	6.520.000.000
(l)	Quỹ ĐTCK Bản Việt	15.000.000.000	15.000.000.000
(m)	Ủy thác đầu tư	80.000.000.000	110.000.000.000
(n)	Hợp tác đầu tư với Saigontel	156.000.000.000	182.500.000.000
(o)	Ủy thác đầu tư	58.490.563.900	58.490.563.900

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(p)	Ủy thác đầu tư	11.200.000.000	11.200.000.000
	Cty CK CN Việt Nam	-	3.000.000.000
(q)	Ủy thác đầu tư	76.000.000.000	10.000.000.000
(r)	Cty CP ĐT Sài Gòn - Đà Nẵng (Vay)	14.000.000.000	6.000.000.000
(s)	Cty CP Truyền Thông VTC - Saigontel	30.700.200.000	-
(t)	Cty CP DTPT NMD Sài Gòn - Bình Thuận	3.500.000.000	-
(u)	Cty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	7.000.000.000	-
(v)	Ủy thác đầu tư - Các tổ chức	300.000.000.000	-
(w)	Ủy thác đầu tư - Các tổ chức	425.250.000.000	-
(x)	Ngân hàng TMCP Miền Tây	259.231.500.000	-
(x)	Ngân hàng TMCP Nam Việt	334.900.000.000	-
(z)	Trái Phiếu	8.000.000	8.000.000
	Cộng	2.205.315.863.900	826.643.563.900
	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-)	-	-
	Tổng Cộng	2.465.160.863.900	966.563.563.900

(a) Theo giấy phép kinh doanh số 41.03.001906 đăng ký thay đổi lần 4 ngày 05/08/2008, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần phát triển đô thị Sài Gòn - Tây Bắc là 300.000.000.000VNĐ, đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần PT ĐT Kinh Bắc đã đầu tư vào Công ty Cổ phần PT ĐT Sài Gòn - Tây Bắc 33.515.600.000 VNĐ chiếm 11,17% vốn điều lệ.

(b) Theo giấy phép kinh doanh số 02.03.002451 đăng ký thay đổi lần 1 ngày 06/07/2007, Vốn điều lệ của Công ty CP KCN 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 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 13 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 72,2% so với vốn điều lệ phải góp.

(c) Theo giấy phép kinh doanh số 57.03.000132 ngày 31/01/2005, Vốn điều lệ của Công ty CP KCN 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 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 10 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

(d) Theo giấy phép kinh doanh số 35.03.000070 đăng ký thay đổi lần 4 ngày 02/01/2008, Vốn điều lệ của Công ty CP KCN Sài Gòn - Nhơn Hội 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 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 19 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 190% so với vốn điều lệ phải góp.

(e) Theo giấy phép kinh doanh số 31.03.000255 ngày 09/10/2007, Vốn điều lệ của Công ty CP ĐT 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 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 4 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 10,53% so với vốn điều lệ phải góp. Công ty đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.

(h) Theo giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 đăng ký thay đổi lần 1 ngày 15/02/2008, Vốn điều lệ của Công ty CP Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 200.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2008, Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã mua lại 19,5% vốn điều lệ của Công ty CP Khoáng Sản Quy Nhơn với giá trị là 309.000.000.000 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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

- (j) Theo giấy phép kinh doanh số 04.00.503777 đăng ký thay đổi lần 3 ngày 31/12/2008, Vốn điều lệ của Công ty CP ĐT Sài Gòn - Đà Nẵng là 200.000.000.000 VND, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 39 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.
- (k) 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 31/12/2008, 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 VND.
- (l) Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15/01/2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty CP PT ĐT Kinh Bắc đã góp 15.000.000.000 VND vào Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt.
- (m) Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư. Đến thời điểm 31/12/2008 Công ty CP Đầu tư Phát triển Kinh Bắc đã chuyển 80.000.000.000 VND để đầu tư.
- (n) Công ty CP PT ĐT Kinh Bắc và Công ty CP CN VT Sài Gòn đã ký kết 02 hợp đồng hợp tác liên kết đầu tư xây dựng Khu trung Tâm TM và Nhà Cao Tầng tại địa chỉ 300A-B Nguyễn Tất Thành - Quận 4 - TP. HCM với tổng vốn góp dự kiến là 300.000.000.000 VND, trong đó Công ty CP PT ĐT Kinh Bắc (KBC) góp 90.000.000.000 VND 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 VND, trong đó Công ty Kinh Bắc góp 58.400.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 31/12/2008, tổng cộng vốn góp của KBC là 148.400.000.000 VND, Công ty CP PT ĐT Kinh Bắc đã góp được 156.000.000.000 VND (do nhu cầu vốn thực tế của dự án tăng lên, nên Công ty Kinh Bắc đã chuyển trước 7.600.000.000 VND).
- (o) Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty CP PT ĐT kinh Bắc đã chuyển 58.490.563.900 VND để đầu tư.
- (p) Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty CP PT ĐT kinh Bắc đã chuyển 11.200.000.000 VND để đầu tư.
- (q) Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết các hợp đồng ủy thác đầu tư. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty CP PT ĐT Kinh Bắc đã chuyển 76.000.000.000 VND để đầu tư.
- (r) Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết thỏa thuận cho vay với Công ty CP ĐT Sài Gòn - Đà Nẵng số tiền 14.000.000.000 VND, thời hạn 02 năm, lãi suất 0% giải ngân 1 lần.
- (s) Theo giấy phép kinh doanh số 01.03.025781 ngày 11/07/2008, Vốn điều lệ của Công ty CP Truyền Thông VTC - SAIGONTEL là 160.000.000.000 VND, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 19,2% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 30.700.200.000 VND, đạt tỷ lệ 99,9% so với vốn điều lệ phải góp.
- (t) Theo giấy phép kinh doanh số 48.03.000122 ngày 26/09/2007, Vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà máy điện Sài Gòn - Bình thuận là 1.000.000.000.000 VND, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 38,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 3.500.000.000 VND, đạt tỷ lệ 0,9% so với vốn điều lệ phải góp.



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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(u) Theo giấy phép kinh doanh số 41.03.000892 đăng ký thay đổi lần 9 ngày 31/01/2008, Vốn điều lệ của Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ghi nhận giá trị đầu tư vào Công ty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 7.000.000.000 VNĐ chiếm 3% vốn điều lệ.

(v) Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty CP PT ĐT Kinh Bắc đã chuyển 300.000.000.000 VNĐ để đầu tư bổ sung

(w) Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty CP PT ĐT kinh Bắc đã chuyển 425.250.000.000 VNĐ để đầu tư.

(x) Khoản đầu tư vốn vào Ngân hàng TMCP Nam Việt và Ngân hàng TMCP Miền Tây với tư cách là cổ đông chiến lược, theo hợp đồng số 1208/KBC-NAV ngày 15/01/2008 và 1408/KBC-WB ngày 12/03/2008. Trong đó tỷ lệ vốn góp của KBC chiếm 9,95% tổng vốn điều lệ của Ngân hàng TMCP Nam Việt và chiếm 9,85% trong tổng vốn điều lệ của Ngân hàng TMCP Miền Tây và các cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng lần lượt đến năm 2010 và chỉ được phép chuyển nhượng khi được sự đồng ý của 02 Ngân hàng. Do đó Công ty CP Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc có ảnh hưởng đáng kể đến các hoạt động và chính sách tài chính của 02 Ngân hàng trên.

(z) Trái phiếu chính phủ, tổng mệnh giá 8.000.000 VNĐ, lãi suất 8,6%/ năm, thời gian 5 năm.

8. Tài sản dài hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
Chi phí trả trước dài hạn		
Số dư đầu năm	1.206.746.400	1.206.746.400
Cộng: phát sinh tăng trong kỳ	2.073.967.000	-
Trừ: kết chuyển chi phí trong kỳ	1.898.068.733	-
Trừ: các khoản giảm trừ khác	-	-
Số dư cuối năm	<u>1.382.644.667</u>	<u>1.206.746.400</u>

Chi phí trả trước dài hạn là chi phí tiền thuê nhà

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.

9. Nợ ngắn hạn

	31/12/2008	01/01/2008
9.1 Vay và nợ ngắn hạn		
Vay ngắn hạn NH	35.000.000.000	-
Vay ngắn hạn đối tượng khác	95.262.870.000	-

Cộng 130.262.870.000 -

	Số dư nợ vay đầu kỳ	Vay trong kỳ	Trả trong kỳ	Số dư nợ vay cuối kỳ
(*) Chi tiết các khoản nợ vay ngân hàng				
Ngân hàng TMCP Miền Tây	-	35.000.000.000	-	35.000.000.000
(**) Cty cổ phần DT PT HT Khu CNC Sài Gòn	-	90.000.000.000	-	90.000.000.000
(***) Vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy	-	5.262.870.000	-	5.262.870.000
Cộng	<u><u>-</u></u>	<u><u>130.262.870.000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>130.262.870.000</u></u>

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(*) Khoản vay 35.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng TMCP Miền Tây theo Hợp đồng vay số 0711/2008/HĐTD-DN; số tiền cho vay: 35.000.000.000 VNĐ; lãi suất cho vay 1,375%/tháng được áp dụng cho 3 tháng đầu tiên kể từ ngày nhận tiền vay lần đầu, lãi suất cho vay được điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất TGTK lãnh lãi cuối kỳ của kỳ hạn 12 tháng do Western Bank công bố tại thời điểm điều chỉnh lãi suất cộng 0,4%/tháng; thời hạn cho vay là 12 tháng; mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo là tài sản thế chấp được hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng 20.000 m² đất tọa lạc tại Khu Biệt thự phân lô tại Khu đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh. Giá trị tài sản thế chấp là 70.000.000.000 VNĐ.

(**) Khoản vay 90.000.000.000 VNĐ từ Công ty CP ĐT PT Hạ Tầng Khu Công Nghệ Cao Sài Gòn của 2 hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay số 04-2008/HĐVV ngày 28/11/2008. Số tiền cho vay: 60.000.000.000 VNĐ. Thời hạn cho vay: 6 tháng, từ ngày 28/11/2008 đến ngày 28/5/2009. Lãi suất cho vay: 0,01%/tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động của Công ty.

- Hợp đồng vay số 05-2008/HĐVV ngày 01/12/2008. Số tiền cho vay: 30.000.000.000 VNĐ. Thời hạn cho vay: 6 tháng, từ ngày 01/12/2008 đến ngày 01/6/2009. Lãi suất cho vay: 0,01%/tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động của Công ty.

(***) Đây là khoản vay của cá nhân Ông Phạm Quang Huy theo hợp đồng số 0506/2008/KB-VCN ngày 05/06/2008. Số tiền cho vay: 310.000,00 USD. Thời hạn cho vay 1 năm. Lãi suất cho vay 25%/năm, lãi suất không thay đổi trong suốt thời gian cho vay. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động của Công ty.

	31/12/2008	01/01/2008		
9.2 Phải trả người bán				
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-		
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	2.454.831.227	41.633.675.937		
Cộng	2.454.831.227	41.633.675.937		
9.3 Người mua trả tiền trước				
<i>Các bên liên quan trả tiền trước</i>	60.000.000.000	60.000.000.000		
<i>Các bên thứ ba trả tiền trước</i>	448.869.472.331	64.324.615.412		
Cộng	508.869.472.331	124.324.615.412		
9.4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	-	5.207.798.280		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	271.771.328.088	107.172.144.231		
Thuế thu nhập cá nhân	4.551.590	-		
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	10.000.000.000		
Các loại thuế khác	-	251.988.075		
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	251.988.075	-		
Cộng	272.027.867.753	122.631.930.586		
9.5 Chi phí phải trả				
(*) Trích trước giá vốn hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng QSDĐ	718.384.547.791	448.908.568.740		
Cộng	718.384.547.791	448.908.568.740		
(*) Chi phí phải trả	Số dư đầu kỳ	Trích trong kỳ	Ghi giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Trích trước giá vốn	448.908.568.740	461.956.459.051	192.480.480.000	718.384.547.791
Cộng:	448.908.568.740	461.956.459.051	192.480.480.000	718.384.547.791
9.6 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác				
BHXH thanh toán tiền dưỡng sức	-	3.550.000		

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Công ty TNHH Quốc Tế Liên Doanh Vinaconex Taisei	45.000.000	-
Công ty TNHH Seewell	20.000.000	-
Công ty TNHH Dịch Vụ Thép NS Hà Nội	20.000.000	-
Công ty TNHH Longtec International	15.000.000	-
Công ty TNHH NCC Việt Nam	17.000.000	-
Thái Gia Mùi	57.575.000	-
Ông Đặng Thành Tâm	-	110.000.000
Nguyễn Thị Vân Ly	273.990.500	-
Ông La Hồng Sơn	-	2.000.000.000
Nguyễn Thị Thảo	828.597.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	73.200.000	-
Cộng	1.350.362.500	2.113.550.000
Tổng Cộng	1.633.349.951.602	739.612.340.675

10. Nợ dài hạn

Vay và nợ dài hạn	31/12/2008	01/01/2008
Vay dài hạn	120.314.570.802	105.170.850.996
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>118.786.640.802</i>	<i>103.720.590.996</i>
<i>Vay đối tượng khác</i>	<i>1.527.930.000</i>	<i>1.450.260.000</i>
Cộng	120.314.570.802	105.170.850.996

Chi tiết các khoản nợ	Số dư nợ vay đầu kỳ	Vay trong kỳ	Trả trong kỳ	Số dư nợ vay cuối kỳ
vay ngân hàng				
(a) Ngân hàng Công thương Bắc Ninh	58.013.000.000	65.000.000.000	24.913.000.000	98.100.000.000
(b) Ngân hàng Đầu tư Phát triển Bắc Ninh	41.500.000.000	-	21.700.000.000	19.800.000.000
(c) Ngân hàng TMCP Sài Gòn	4.207.590.996	117.001.902	3.437.952.096	886.640.802
(d) Vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy	1.450.260.000	118.821.552	41.151.552	1.527.930.000
Cộng	105.170.850.996	65.235.823.454	50.092.103.648	120.314.570.802

(a) Khoản vay 98.100.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh của 3 hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay 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 46ha 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 hai 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: 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 68.332.000.000 VNĐ.

- Hợp đồng vay 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 85ha 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 hai trở đi áp dụng lãi suất tiết kiệm 12 tháng do NHCT Việt Nam phát hành bằng VNĐ cộng tối thiểu 2,5%/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 trên đất với giá trị tạm tính là 154.025.000.000 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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

- Hợp đồng vay số 04/HDTD-KB100 ngày 02/12/2008. Số tiền cho vay: 80.000.000.000 VND. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Quế Võ giai đoạn VI 100ha. Thời hạn cho vay: 36 tháng. Lãi suất cho vay bằng tổng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ và biên độ tối thiểu là 3,2%/năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, san nền, hệ thống cơ sở hạ tầng tài sản gắn liền với diện tích 992.434,5 m² đất tại KCN Quế Võ giai đoạn VI và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê lại đất của Công ty với giá trị tạm tính là 187.156.000.000 VND.

Khoản vay 19.800.000.000 từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Bắc Ninh theo Hợp đồng số 01/2005/HĐ ngày 15/06/2005. Số tiền cho vay: 60.000.000.000 VND. 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 thả nổi vào đầu mỗi năm trên cơ sở lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng tại chi nhánh cộng với chi phí tối thiểu 2,8%/năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay đầu tư bao gồm giá trị QSDĐ, 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.

Khoản vay 886.640.802 VND 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 cho vay USD: 4%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay: vay vốn lưu động. Thời hạn cho vay 66 tháng. Tài sản đảm bảo: Thế chấp QSDĐ số T00314SDD/QĐ số 578/T do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 28/05/2003; Cầm cố quyền phát sinh từ Bản thỏa 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.

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.

11. Vốn Chủ Sở Hữu	Vốn điều lệ theo dăng 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)	2,50%	19.500.000.000	0,97%	13.000.000.000
Công ty cổ phần Sản xuất và Phát triển xây dựng Cửu Long (MCC)	1,25%	15.000.000.000	0,75%	10.000.000.000
Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn (STC)	1,25%	6.000.000.000	0,30%	4.000.000.000
Cổ đông khác	95,00%	1.959.500.000.000	97,99%	1.313.830.000.000
Tổng cộng	100,00%	2.000.000.000.000	100,00%	1.340.830.000.000
b). Tình hình tăng giảm vốn	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Vốn đầu tư (vốn góp)	880.000.000.000	460.830.000.000	-	1.340.830.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	1.188.000.000.000	261.200.000.000	60.705.400.000	1.388.494.600.000
Vốn khác:	-	-	-	-
Cổ phiếu ngân quỹ	(280.000.000.000)	-	3.380.000	(280.003.380.000)
CL đánh giá lại tài sản	-	-	-	-
CL tỷ giá hối đoái	-	-	-	-
LN chưa phân phối	381.128.293.823	437.672.073.374	545.727.477.680	273.072.889.517
Nguồn vốn ĐT XD CB	-	-	-	-
Cộng	2.169.128.293.823	1.159.702.073.374	606.436.257.680	2.722.394.109.517

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
c). Lợi nhuận chưa phân phối		
- Số dư đầu năm	381.128.293.823	69.072.242.589
- Tăng trong năm	437.672.073.374	438.991.597.955
+ Lợi nhuận tăng trong năm nay	437.672.073.374	427.541.597.955
+ Điều chỉnh tăng khác	-	11.450.000.000
- Giảm trong năm	545.727.477.680	126.935.546.721
+ Chia cổ tức năm 2007	372.904.600.000	-
+ Thuế TNDN năm nay	164.599.183.857	107.172.144.267
+ Thuế TNDN năm trước	-	18.586.133.937
+ Trích lập các quỹ	8.223.693.823	-
+ Điều chỉnh giảm khác	-	1.177.268.517
- Số dư cuối năm	273.072.889.517	381.128.293.823

	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	880.000.000.000	295.700.000.000
Vốn góp tăng trong năm	460.830.000.000	584.300.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.340.830.000.000	880.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

	Năm nay	Năm trước
e). Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	200.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn	-	-
Cổ phiếu thường	134.083.000	88.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu thường	4.000.000	4.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	-	-
Cổ phiếu thường	130.083.000	84.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu

f). Các quỹ của DN	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Quỹ đầu tư phát triển	-	2.223.693.823	-	2.223.693.823
Cộng	-	2.223.693.823	-	2.223.693.823

* 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.

Quỹ dự phòng tài chính: Phòng ngừa những biến động bất thường về tài chính.

12. Nguồn kinh phí và quỹ khác	Năm nay	Năm trước
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.511.133.333	-
Quỹ phúc lợi	2.511.133.333	-
Tổng cộng	2.511.133.333	-

* 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.

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

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Tổng Doanh Thu	1.342.885.955.609	583.609.576.237
+ Doanh thu cho thuê lại đất	219.489.493.051	174.539.575.055
+ Doanh thu cho thuê nhà xưởng	169.122.182	520.659.345
+ Doanh thu bán nhà xưởng	-	109.220.000.000
+ Doanh thu khu Phúc Ninh	1.118.000.000.000	297.500.000.000
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	5.227.340.376	1.829.341.837
<i>Doanh thu cung cấp điện</i>	<i>1.055.697.411</i>	<i>131.368.069</i>
<i>Doanh thu cung cấp nước</i>	<i>2.602.524.981</i>	<i>995.714.043</i>
<i>Doanh thu cho thuê kho ngoại quan</i>	<i>1.566.994.261</i>	<i>238.290.321</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>2.123.723</i>	<i>463.969.404</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	573.000.000.000	45.000.000.000
+ Hàng bán bị trả lại	573.000.000.000	45.000.000.000
Doanh thu thuần	769.885.955.609	538.609.576.237
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn cho thuê đất KCN Quế Võ	93.837.541.051	94.953.944.449
Giá vốn cho thuê, bán nhà xưởng	-	36.284.159.769
Giá vốn Khu Phúc Ninh	175.638.438.000	105.864.273.824
Giá vốn khác	-	1.772.721.273
Tổng Cộng	269.475.979.051	238.875.105.315
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.448.435.053	1.864.109.673
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu	32.815.728.305	151.289.370.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.104.910.338	572.000.686
Lãi tiền cho thuê đất nhà xưởng	1.564.359.896	210.221.857
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	298.316.801	132.526.693
Tổng Cộng	56.231.750.393	154.068.228.909
4. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	17.192.859.116	30.454.962.092
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	211.138.799
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	436.920.904	11.000.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	931.134.905	9.609.008
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	65.444.159.374	-
Chi phí tài chính khác	366.094.361	349.685.720
Tổng Cộng	84.371.168.660	31.036.395.619
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	4.664.843.272	2.770.936.800
Chi phí đồ dùng văn phòng	425.292.937	163.944.728
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.409.425.092	1.559.316.108
Thuế, phí và lệ phí	554.817.028	168.122.766
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.521.181.988	8.640.145.295
Chi phí bằng tiền khác	14.544.643.378	8.999.950.265
Tổng cộng	35.120.203.695	22.302.415.962
6. Thu nhập khác		
Thu từ khoản thanh lý TSCĐ	-	40.909.091
Thu từ khoản hỗ trợ sau đầu tư	437.083.000	19.440.000.000
Tiền bồi thường	61.712.809	350.236.785

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Thu khác	23.263.067	151.388
Tổng Cộng	522.058.876	19.831.297.264
7. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
Chi khác	340.098	-
Tổng Cộng	340.098	-
8. 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.	164.599.183.857	107.172.144.267
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	<i>437.672.073.374</i>	<i>427.541.597.955</i>
<i>Chi phí không hợp lý hợp lệ</i>	<i>1.347.092.375</i>	<i>1.347.092.375</i>
<i>Thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế</i>	<i>439.019.165.749</i>	<i>428.888.690.330</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng</i>	<i>100.534.611.857</i>	<i>69.150.646.473</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động bán nhà xưởng</i>	<i>"</i>	<i>68.829.773.521</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất</i>	<i>345.684.711.920</i>	<i>120.514.726.650</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán</i>	<i>(12.344.349.837)</i>	<i>148.169.063.221</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động khác</i>	<i>5.581.274.809</i>	<i>22.224.480.465</i>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		
<i>Thuế suất hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng</i>		
- Thuế suất 10% cho 15 năm từ năm 2003 - 2007	10%	10%
- Thuế suất 25% cho các năm còn lại	25%	25%
<i>Thuế suất hoạt động cho bán đất, nhà xưởng</i>	10%	10%
<i>Thuế suất hoạt động chuyển quyền sử dụng đất</i>	28%	28%
<i>Thuế suất hoạt động kinh doanh chứng khoán</i>	28%	28%
<i>Thuế suất hoạt động khác</i>	28%	28%
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp	165.827.940.224	115.053.964.290
<i>Thuế TNDN hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng</i>	<i>21.782.499.236</i>	<i>16.319.552.568</i>
<i>Thuế TNDN hoạt động cho bán đất, nhà xưởng</i>	<i>-</i>	<i>6.882.977.352</i>
<i>Thuế TNDN hoạt động chuyển quyền sử dụng đất</i>	<i>142.482.684.042</i>	<i>44.141.242.138</i>
<i>Thuế TNDN hoạt động kinh doanh chứng khoán</i>	<i>-</i>	<i>41.487.337.702</i>
<i>Thuế TNDN hoạt động khác</i>	<i>1.562.756.947</i>	<i>6.222.854.530</i>
(*) Thuế Thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	1.228.756.367	7.881.820.023
(a) <i>Thuế TNDN hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng</i>	<i>1.228.756.367</i>	<i>998.842.671</i>
<i>Thuế TNDN hoạt động cho bán đất, nhà xưởng</i>	<i>-</i>	<i>6.882.977.352</i>
- 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	164.599.183.857	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.

(a) Hoạt động cho thuê đất nhà xưởng	Thu nhập chịu thuế	Thuế suất	Thuế TNDN	Thuế TNDN được miễn	Thuế TNDN phải nộp
Thu nhập chịu thuế trong năm	100.534.611.857				
Thời hạn thuế lại đất bình quân	45				
TNCT tính cho 1 năm	2.234.102.486	10%			
TNCT tính cho 2 năm được miễn (2007 - 2008)	2.234.102.486	10%	223.410.249	223.410.249	-

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam



TNCT tính cho 9 năm được giảm 50% (2009 - 2015)	20.106.922.371	10%	2.010.692.237	1.005.346.119	1.005.346.119
TNCT tính cho 2 năm áp dụng thuế suất 10% (2016 - 2017)	-	10%	-	-	-
TNCT tính cho các năm còn lại với mức thuế 25%	78.193.587.000	25%	19.548.396.750	-	19.548.396.750
Cộng			21.782.499.236	1.228.756.367	20.553.742.869

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	273.072.889.517	320.369.453.688
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Cá khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	100.328.500	70.846.849
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.722	4.522

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

- a). Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- b). Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- c). Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện: không phát sinh

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- 1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không phát sinh.
- 2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm: không phát sinh.
- 3. 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 ra quyết định tài chính và hoạt động.

Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các thành viên chủ chốt và các cá nhân có liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn - SGI	Thành viên góp vốn	Tiền mua đất	83.500.000.000	83.500.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần Đầu Tư Sài Gòn - SGI				83.500.000.000
Công ty Cổ Phần Du Lịch Sài Gòn - STC	Thành viên góp vốn	Tiền vé máy bay	665.844.850	538.512.020
Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - STC				538.512.020
Công ty Cổ Phần SX & PTXD Cửu Long - MCC	Thành viên góp vốn	Tiền thi công nhà xưởng	22.060.515.750	5.630.930.518
Phải thu Công ty Cổ phần SX & PTXD Cửu Long - MCC				5.630.930.518

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 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam



Công ty CP KCN Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Tiền vay ngắn hạn	-	3.000.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang				3.000.000.000
Công ty Cổ Phần Du Lịch Sài Gòn - STC	Thành viên góp vốn	Tiền đặt cọc	-	500.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - STC				500.000.000
Công ty CP KCN Sài Gòn - Bắc Giang	Thành viên góp vốn	Tiền hợp tác đầu tư KẾT Phúc Ninh	-	60.000.000.000
Phải trả Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang				60.000.000.000
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Sài Gòn - SCC	Thành viên góp vốn	Tiền mua đất	-	520.000.000
Phải trả Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn - SCC				520.000.000

4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai
5. Những thông tin khác.
 - 5.1 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.
 - 5.2 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.
 - 5.3 Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình kinh doanh.

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2008	Năm 2007
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	%	30,06%	52,04%
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	69,94%	47,96%
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	39,14%	28,03%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	60,86%	71,97%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	2,56	3,57
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	0,82	2,12
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,08	0,18
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	52,95%	60,01%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	33,03%	44,96%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	6,09%	10,63%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / nguồn vốn	%	10,01%	14,77%

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 01 năm 2009

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM PHÚC HIẾU

TRẦN NGỌC DIỆP

ĐẶNG THÀNH TÂM