

BỘ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN	
TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 31561
	Giờ: Ngày 29 tháng 10 năm 2010



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2010

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc- CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính	8 - 38

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 30 tháng 9 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.543.350.018.632	3.776.420.105.690
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	411.111.301.175	1.393.885.545.748
111	1. Tiền		37.835.670.228	32.668.496.746
112	2. Các khoản tương đương tiền		373.275.630.947	1.361.217.049.002
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	15.1	3.776.728.400	4.775.505.000
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		7.490.461.369	7.490.461.369
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(3.713.732.969)	(2.714.956.369)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.720.550.850.959	1.411.662.822.492
131	1. Phải thu khách hàng		765.972.599.434	617.772.472.536
132	2. Trả trước cho người bán		698.924.736.248	182.220.337.993
133	3. Phải thu từ các bên liên quan	29	381.794.413.998	308.131.137.576
135	4. Các khoản phải thu khác	6	873.859.101.279	303.538.874.387
140	IV. Hàng tồn kho	7	329.541.559.344	337.548.771.293
141	1. Hàng tồn kho		329.541.559.344	337.548.771.293
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		78.369.578.754	628.547.461.157
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		128.903.967	11.605.823
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	7.679.553.197
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	8	78.240.674.787	620.856.302.137

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 30 tháng 9 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.151.483.087.867	4.342.250.474.251
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		244.111.003.078	18.198.040.599
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		130.998.071.571	12.198.040.599
218	2. Phải thu dài khác	9	113.112.931.507	6.000.000.000
220	II. Tài sản cố định		284.424.646.760	173.204.475.553
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	43.071.337.503	46.131.163.707
222	Nguyên giá		56.544.232.153	56.080.741.179
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(13.472.894.650)	(9.949.577.472)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	30.798.333	-
228	Nguyên giá		53.056.660	16.098.660
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.258.327)	(16.098.660)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	241.322.510.924	127.073.311.846
240	III. Bất động sản đầu tư	13	10.169.089.331	-
241	1. Nguyên giá		10.604.678.000	-
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(435.588.669)	-
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15.2	4.534.686.950.700	4.086.207.944.100
251	1. Đầu tư vào công ty con	15.2.1	1.117.711.000.000	572.000.000.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	15.2.2	546.823.491.074	514.492.661.074
258	3. Đầu tư dài hạn khác	15.2.3	3.040.884.045.000	3.048.907.645.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(170.731.585.374)	(49.192.361.974)
260	V. Tài sản dài hạn khác		78.091.397.998	64.640.013.999
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	54.216.397.998	64.640.013.999
268	2. Tài sản dài hạn khác		23.875.000.000	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.694.833.106.499	8.118.670.579.941

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 30 tháng 9 năm 2010

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		5.038.312.578.116	5.049.051.179.862
310	I. Nợ ngắn hạn		2.253.715.683.213	2.254.141.793.262
311	1. Vay ngắn hạn	17	715.114.739.659	702.521.400.000
312	2. Phải trả người bán		31.478.188.037	89.900.548.426
313	3. Người mua trả tiền trước	18	466.140.101.447	625.295.636.965
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	431.061.836.176	374.333.654.412
315	5. Phải trả người lao động		302.838.506	63.445.000
316	6. Chi phí phải trả	20	601.704.378.375	454.628.685.459
317	7. Phải trả các bên liên quan	29	-	801.700.000
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	3.167.021.679	1.845.643.667
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.746.579.333	4.751.079.333
330	II. Nợ dài hạn		2.784.596.894.903	2.794.909.386.600
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.908.010.703	-
334	2. Vay và nợ dài hạn	22	2.782.239.497.600	2.794.460.000.000
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		449.386.600	449.386.600
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.656.520.528.384	3.069.619.400.079
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	3.656.520.528.384	3.069.619.400.079
411	1. Vốn điều lệ đã góp	23.1	2.957.111.670.000	1.991.243.300.000
412	2. Thặng dư vốn	23.1	611.072.430.000	997.419.780.000
414	3. Cổ phiếu quỹ	23.3	(364.466.650.000)	(364.463.420.000)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	(270.668.767)
417	5. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.1	450.579.384.561	443.466.715.023
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
431	1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.694.833.106.499	8.118.670.579.941

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1. Ngoại tệ các loại - Đô la Mỹ (US\$)	1.808.962	669.856



Trần Ngọc Diệp
Kế toán trưởng
Ngày 25 tháng 10 năm 2010



Đặng Thành Tâm
Tổng Giám đốc

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

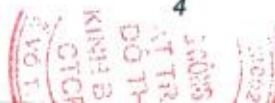
B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2010	Quý 3 năm 2009 (trình bày lại)	Lũy kế đến ngày 30 tháng 9 năm 2010	Lũy kế đến ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	5.907.174.244	1.962.342.035	532.851.065.267	174.704.954.168
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	5.907.174.244	1.962.342.035	532.851.065.267	174.704.954.168
11	4. Giá vốn hàng bán dịch vụ cung cấp	25	1.191.592.190	1.117.959.504	177.144.363.598	74.857.771.109
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.715.582.054	844.382.531	355.706.701.669	99.847.183.059
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	329.559.783.788	36.417.970.962	723.418.382.428	74.896.203.909
22	7. Chi phí tài chính	26	196.331.464.961	7.626.885.393	288.172.088.842	19.384.462.538
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		56.705.968.518	6.846.365.457	148.249.279.005	17.476.856.260
24	8. Chi phí bán hàng		(141.643.080)	452.400.072	4.025.642.605	1.114.431.398
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		17.508.318.447	10.205.418.443	42.231.444.734	24.940.763.101
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		120.577.225.514	18.977.649.585	744.695.907.916	129.303.729.931
31	11. Thu nhập khác		-	3.252.301	14.477.381.172	268.405.931
32	12. Chi phí khác		-	196.311	14.437.231.524	215.212.428
40	13. Lợi nhuận khác		-	3.055.990	40.149.648	53.193.503



Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2010	Quý 3 năm 2009 (trình bày lại)	Lũy kế đến ngày 30 tháng 9 năm 2010	Lũy kế đến ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		120.577.225.514	18.980.705.575	744.736.057.564	129.356.923.434
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	30.245.626.185	3.538.863.652	158.102.368.026	18.454.134.261
52	16. (Chi phí)/lợi ích thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		90.331.599.329	15.441.841.923	586.633.689.540	110.902.789.173



Trần Ngọc Diệp
Kế toán trưởng

Ngày 25 tháng 10 năm 2010



Đặng Thành Tâm
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		744.736.057.564	129.356.923.434
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định	10, 11, 13	3.965.065.514	1.016.895.903
03	Các khoản dự phòng		122.538.000.000	(44.581.373.231)
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(3.818.564.878)	1.437.436.186
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(719.114.870.726)	(73.265.113.796)
06	Chi phí lãi vay		148.301.145.105	17.476.856.260
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		296.606.832.579	31.441.624.756
09	Tăng các khoản phải thu		(1.093.784.093.736)	(91.717.338.060)
10	Giảm hàng tồn kho		8.007.211.949	15.162.471.926
11	(Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(57.854.319.839)	114.982.619.599
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		10.306.317.857	(3.940.399.875)
13	Tiền lãi vay đã trả		(101.211.797.038)	(13.814.888.329)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(154.661.244.734)	(70.000.000.000)
15	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		16.811.396.117	81.032.351.369
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.075.779.696.845)	63.146.441.386
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(125.354.326.052)	(80.352.461.225)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(300.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(67.822.830.000)	(755.621.483.869)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		278.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.518.000.000	25.527.770.500
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		96.340.843.948	(1.110.446.174.594)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)
32	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(3.230.000)	(84.460.040.000)
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		179.587.371.254	1.210.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(183.202.231.595)	(26.612.962.706)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(3.618.090.341)	1.098.926.997.294
50	(Giảm)/tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ		(983.056.943.238)	51.627.264.086
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		1.393.885.545.748	128.079.149.894
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		282.698.665	50.460.124
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	5	411.111.301.175	179.756.874.104



Trần Ngọc Diệp
Kế toán trưởng

Ngày 25 tháng 10 năm 2010



Đặng Thành Tâm
Tổng Giám đốc

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 21.03.00012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 11 số 23.00233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 17 tháng 9 năm 2010.

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

Công ty có trụ sở đăng ký tại Khu Công nghiệp Quế Võ, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2010 là 150

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Công ty có các công ty con sau:

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

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

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

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303097752 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 4 tháng 11 năm 2003 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi gần nhất lần thứ 5 ngày 15 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị. Công ty này có trụ sở tại ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty nắm giữ 59% vốn điều lệ của công ty con này tại ngày 30 tháng 9 năm 2010.

Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán*

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam ("VNĐ").

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc (giá gốc là giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại) và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

3.6 Khấu hao và khấu trừ

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà xưởng	8 năm
-----------	-------

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

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

3.8 Đầu tư vào công ty con

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

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

3.9 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

3.10 Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

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

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

Các khoản đầu tư dài hạn bao gồm các loại cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết có thời gian đầu tư dự kiến trên một năm và các khoản cho vay dài hạn.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong kỳ.

3.11 Chi phí đi vay

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

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

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

3.12 Chi phí trả trước

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc bằng một nửa mức lương bình quân của giai đoạn 6 tháng tính đến thời điểm chấm dứt hợp đồng lao động theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cho thuê đất

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

Doanh thu bán nhà xưởng

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

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.18 Thuế

Thuế hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Tiền mặt	529.004.954	886.095.277
Tiền gửi ngân hàng	37.306.665.274	31.782.401.469
Các khoản tương đương tiền	373.275.630.947	1.361.217.049.002
	411.111.301.175	1.393.885.545.748

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng và được phép rút gốc linh hoạt. Các khoản tiền gửi này có mức lãi suất từ 10,49% đến 11,2%/năm cho tiền gửi bằng Việt Nam đồng và 1%/năm cho tiền gửi bằng đô la Mỹ.

5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Phải thu lãi tiền gửi	3.843.197.473	3.800.406.708
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng	19.440.000.000	19.440.000.000
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	2.228.672.000	2.228.672.000
Cho vay	1.500.000.000	9.000.000.000
Phải thu từ chuyển nhượng các khoản đầu tư (*)	844.485.024.870	265.636.676.870
Phải thu lãi cổ tức	-	518.190.900

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

Phải thu khác

2.362.206.936	2.914.927.909
873.859.101.279	303.538.874.387

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

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

6. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i> <i>(trình bày lại)</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	63.437.301.961	107.318.084.326
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	161.357.155.593	144.733.548.532
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	91.741.563.663	84.072.110.152
Khác	13.005.538.127	1.425.028.283
	329.541.559.344	337.548.771.293

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2010 bao gồm giá trị quyền sử dụng các lô đất tại khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu đô thị Phúc Ninh và các dự án khác do Công ty thực hiện đang được phát triển cho mục đích bán lại, và chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ sở hạ tầng phát sinh trong quá trình phát triển các khu công nghiệp.

7. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i> <i>(trình bày lại)</i>
Tạm ứng	21.199.674.787	3.034.902.137
Đặt cọc	57.041.000.000	617.821.400.000
	78.240.674.787	620.856.302.137

Các khoản đặt cọc bao gồm các khoản tiền đặt cọc của Công ty để mua bán cổ phần của các công ty khác.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

8. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Lãi cho vay	99.112.931.507	-
Cho vay không lãi	14.000.000.000	6.000.000.000
	113.112.931.507	6.000.000.000

Chi tiết cho vay không lãi như sau:

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số dư đầu kỳ (trình bày lại)	39.718.864.951	11.361.680.480	4.224.944.319	775.251.429	56.080.741.179
Mua mới trong kỳ		233.201.818	188.607.338	41.701.818	463.510.974
Giảm khác	(20.000)				(20.000)
Số dư cuối kỳ	<u>39.718.844.951</u>	<u>11.594.882.298</u>	<u>4.413.551.657</u>	<u>816.953.247</u>	<u>56.544.232.153</u>
Giá trị hao mòn:					
Số dư đầu kỳ	2.716.808.589	4.560.502.271	2.414.133.491	258.133.121	9.949.577.472
Tăng trong kỳ	2.230.058.515	944.395.560	298.068.545	50.794.558	3.523.317.178
Số dư cuối kỳ	<u>4.946.867.104</u>	<u>5.504.897.831</u>	<u>2.712.202.036</u>	<u>308.927.679</u>	<u>13.472.894.650</u>
Giá trị còn lại:					
Số dư đầu kỳ (trình bày lại)	<u>37.002.056.362</u>	<u>6.801.178.209</u>	<u>1.810.810.828</u>	<u>517.118.308</u>	<u>46.131.163.707</u>
Số dư cuối kỳ	<u>34.771.977.847</u>	<u>6.089.984.467</u>	<u>1.701.349.621</u>	<u>508.025.568</u>	<u>43.071.337.503</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

Phần mềm
máy tính

Nguyên giá:

Số dư đầu kỳ	16.098.660
Mua mới	36.958.000
Thanh lý, nhượng bán	-
Số dư cuối kỳ	<u>53.056.660</u>

Giá trị hao mòn:

Số dư đầu kỳ	16.098.660
Tăng trong kỳ	6.159.667
Số dư cuối kỳ	<u>22.258.327</u>

Giá trị còn lại:

Số dư đầu kỳ	-
Số dư cuối kỳ	<u>30.798.333</u>

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị: đồng Việt Nam

Số đầu kỳ
Số cuối kỳ (trình bày lại)

Nhà máy nước thải	19.634.798.697	18.606.807.953
Dự án Lotus	113.221.208.333	-
Dự án Khu Ngoại giao đoàn	105.350.000.000	105.350.000.000
Dự án Nhà máy Điện Bắc Giang	3.116.503.894	3.116.503.893
	<u>241.322.510.924</u>	<u>127.073.311.846</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị: đồng Việt Nam

Nhà xưởng

Nguyên giá:

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

Giá trị hao mòn:

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

Giá trị còn lại:

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

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 50.972.782.232 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu công nghiệp Quế Võ mở rộng và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Công ty. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi, chi phí liên quan đến việc thu xếp các khoản vay sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về ngân hàng.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

14.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị: đồng Việt Nam

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

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị: đồng Việt Nam

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Đầu tư vào công ty con	15.2.1	1.117.711.000.000	572.000.000.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	15.2.2	546.823.491.074	514.492.661.074
Đầu tư dài hạn khác	15.2.3	3.040.884.045.000	3.048.907.645.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		(170.731.585.374)	(49.192.361.974)
		4.534.686.950.700	4.086.207.944.100

14.2.1 Đầu tư vào các công ty con

<i>Tên công ty</i>	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>VNĐ</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>VNĐ</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	114.000.000.000	62%	104.000.000.000	62%
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng	468.000.000.000	90%	468.000.000.000	90%
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc (*)	535.711.000.000	59%	-	-
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang		51%	-	-
	1.117.711.000.000		572.000.000.000	

(*) Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng 47,83% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc từ các cổ đông để tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này từ 11,17% lên 59,00%.

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2010 như sau:

<i>Tên công ty</i>	<i>Nơi thành lập và hoạt động</i>	<i>Tỷ lệ phần sở hữu và biểu quyết nắm giữ</i>	<i>Hoạt động chính</i>
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Bắc Giang	62%	Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị.
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Hải Phòng	90%	Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị.
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc	Hồ Chí Minh	59%	Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê hoặc bán nhà, nhà xưởng, kinh doanh các dịch vụ khu công nghiệp, khu dân cư đô thị.
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	Bắc Giang	51%	Đầu tư, xây dựng, vận hành và khai thác các công trình nguồn và lưới điện. Sản xuất và kinh doanh điện. Nhập khẩu thiết bị, phụ tùng, vật tư, nguyên

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

liệu, nhiên liệu, vật liệu phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh điện.

14.2.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

			Đơn vị: đồng Việt Nam	
		Tỷ lệ sở hữu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn – Cà Mau	(i)	20%	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	(ii)	20%	19.000.000.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn – Dung Quất	(iii)	40%	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iv)	27.44%	82.330.830.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nam Việt	(v)	20%	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(vi)	21,5%	423.492.661.074	423.492.661.074
			546.823.491.074	514.492.661.074

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn – Dung Quất được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3403000199 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 11 tháng 10 năm 2007, với mức vốn điều lệ là 200.000.000.000 đồng Việt Nam, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 20 tháng 1 năm 2009. Hoạt động chính theo giấy phép của đơn vị là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài công nghiệp, khu dân cư; tư vấn xây dựng, xây dựng công nghiệp và dân dụng; sản xuất vật liệu xây dựng và trang trí nội thất; kinh doanh khách sạn, nhà hàng; tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; kinh doanh và phát triển nhà ở, văn phòng, kho bãi; dịch vụ lữ hành nội địa và quốc tế; dịch vụ vui

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

chơi giải trí và các dịch vụ tiện ích công cộng khác; dịch vụ thương mại, các dịch vụ điện tử và tin học; đại lý mua bán kỹ gửi hàng hóa; dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hóa; sản xuất và gia công các loại sản phẩm giấy và bột giấy; đầu tư tài chính. Địa chỉ đăng ký của công ty này đặt tại 340 Phan Đình Phùng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

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

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

(v) *Công ty Cổ phần Địa Ốc Nam Việt*

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

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

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

14.2.3 Đầu tư dài hạn khác

		Đơn vị: đồng Việt Nam	
	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ	(1)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	(2)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế	(3)	11.000.000.000	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	(4)	339.000.000.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	(5)	39.000.000.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bản Việt	(6)	15.000.000.000	15.000.000.000

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn	(7)	11.352.500.000	11.352.500.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC – Saigontel	(8)	30.700.200.000	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	(9)	7.000.000.000	7.000.000.000
Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP	(10)	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	(11)	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc		-	33.515.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	(12)	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định	(13)	483.000.000.000	483.000.000.000
Trái phiếu Chính phủ	(14)	-	8.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	(15)	94.831.345.000	286.331.345.000
Đầu tư dài hạn khác	(16)	1.684.000.000.000	1.467.000.000.000
		3.040.884.045.000	3.048.907.645.000
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		-	-
Giá trị thuần các khoản đầu tư dài hạn		3.040.884.045.000	3.048.907.645.000

- (1) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5703000132 ngày 31 tháng 1 năm 2005, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 10% vốn điều lệ.
- (2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 2 tháng 1 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội là 100 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp 10 tỷ đồng Việt Nam, tương đương 10% vốn điều lệ.
- (3) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 31.03.000255 ngày 9 tháng 10 năm 2007, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp 11 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 5,5% vốn điều lệ. Công ty này đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.
- (4) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11 tháng 12 năm 2006, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 11 tháng 11 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đang sở hữu 6.900.000 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng Việt Nam), tương đương với 5,75% vốn điều lệ của công ty này.
- (5) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04.00.503777 ngày 3 tháng 8 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 18 tháng 8 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2010, Công ty đã góp được 39 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 19,5% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đang cho công ty này vay 14 tỷ đồng Việt Nam như trình bày trong thuyết minh số 9.
- (6) Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15 tháng 1 năm 2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp 15 tỷ đồng Việt Nam vào Quỹ này.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

- (7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001931 ngày 19 tháng 11 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14 tháng 5 năm 2004, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Vật liệu Xây dựng Sài Gòn là 50 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp cam kết của Công ty chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã đầu tư vào Công ty này là 11.352.500.000 đồng Việt Nam, chiếm 19% so với vốn điều lệ.
- (8) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp được 30.700.200.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 99,9% so với vốn điều lệ phải góp.
- (9) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25 tháng 3 năm 2002, đăng ký thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 6 năm 2010, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108 tỷ đồng Việt Nam. Đến thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp vốn vào công ty này với số tiền là 7 tỷ đồng Việt Nam, chiếm 6,5% vốn điều lệ. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đang cho công ty này vay 1 tỷ đồng Việt Nam
- (10) Đây là khoản ủy thác đầu tư qua Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn để mua lại 6% vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt Nam - CTCP. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.019365 ngày 31 tháng 8 năm 2007, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 10 tháng 2 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Hạ tầng và Đầu tư tài chính Việt Nam – CTCP là 5.000 tỷ đồng Việt Nam.
- (11) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2901077019 ngày 15 tháng 5 năm 2009, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 ngày 17 tháng 8 năm 2009, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn – Tân Kỳ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp được 2,5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,7% vốn điều lệ.
- (12) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4803000122 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp ngày 26 tháng 9 năm 2007, tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000 tỷ đồng Việt Nam. Đến ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp được 3.5 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 0,35% vốn điều lệ.
- (13) Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 350300174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28 tháng 12 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009. Tổng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn – Bình Định là 10.000 tỷ đồng Việt Nam trong đó có 4.300 tỷ đồng đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Đến thời ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty đã góp được 483 tỷ đồng Việt Nam, tương đương với 11,23% tổng vốn điều lệ đã được các cổ đông sáng lập cam kết góp. Công ty này có trụ sở tại số 160, Tăng Bạt Hổ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- (14) Khoản đầu tư vào trái phiếu chính phủ với mệnh giá 8.000.000 đồng Việt Nam, lãi suất 8,6%/năm, đáo hạn trong vòng 5 năm kể từ ngày 16 tháng 8 năm 2005.
- (15) Tiền gửi có kỳ hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt có kỳ hạn trên 1 năm và có lãi suất điều chỉnh 3 tháng 1 lần. Lãi tại ngày 30 tháng 6 năm 2010 là từ 10,49%/năm đến 11,5%/năm. Theo hợp đồng vay thấu chi với ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Việt khoản tiền gửi với số tiền là 150 tỷ đồng Việt Nam được thế chấp cho các khoản vay thấu chi tại ngân hàng này
- (16) Đầu tư dài hạn khác là khoản cho vay dài hạn dài hạn với lãi suất 9%/năm, thời hạn 2 năm

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Phí phát hành, bảo lãnh phát hành trái phiếu	53.699.711.499	61.686.259.164
Phí quản lý tài sản đảm bảo	112.727.272	610.909.091
Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng		1.208.881.232
Chi phí trả trước khác	403.959.227	1.133.964.512
	<u>54.216.397.998</u>	<u>64.640.013.999</u>

16. VAY NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ (trình bày lại)</i>
Vay ngắn hạn ngân hàng	125.875.909.659	86.545.000.000
Vay ngắn hạn khác	538.238.830.000	567.132.710.000
Vay dài hạn đến hạn trả	51.000.000.000	48.843.690.000
	<u>715.114.739.659</u>	<u>702.521.400.000</u>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

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

					<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>
	<i>Hợp đồng</i>	<i>Số cuối kỳ VNĐ</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức thế chấp/ đảm bảo</i>
Vay ngắn hạn ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Miền Tây	0112/2009/HĐTD-DN	36.000.000.000	Thời hạn vay 12 tháng và đáo hạn ngày 2 tháng 12 năm 2010	1%/tháng	Quyền sử dụng 20,000m ² đất tọa lạc tại Khu biệt thự phân lô tại đô thị mới Phúc Ninh, thị xã Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh (theo Biên bản định giá số 0111/2008/BBĐG-GD ngày 23 tháng 11 năm 2008. Trị giá tài sản 70 tỷ đồng Việt Nam theo định giá của Ngân hàng)
Ngân hàng TMCP Nam Việt Chi nhánh Hà Nội	Hợp đồng ký ngày 16 tháng 6 năm 2010 với hạn mức là 95,555 tỷ đồng Việt Nam	89.875.909.659	15 tháng 6 năm 2011	14%/năm	Thẻ chấp bằng hợp đồng tiền gửi 150 tỷ đồng Việt Nam tại Ngân hàng Nam Việt
		125.875.909.659			
Vay ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Phụ lục HĐ số 10/12-2009/HĐVV,	60.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	0,01%/tháng	Tín chấp
	Phụ lục HĐ số 10/13-2009/HĐVV	30.000.000.000			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Hợp đồng 06-2010/HĐVV	22.330.830.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	0,01%/tháng	Tín chấp
	Thỏa thuận số 02/2009/TTV-SHP-KBC	425.908.000.000			
		538.238.830.000			

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	39.642.579.247	196.565.997.261
Đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu Phúc Ninh	426.497.522.200	426.497.522.200
Các khoản khác	-	2.232.117.504
	466.140.101.447	625.295.636.965

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	257.256.946.409	253.815.823.117
Thuế giá trị gia tăng	167.004.481.446	99.430.926.106
Thuế thu nhập cá nhân	345.377.398	31.874.266
Tiền sử dụng đất Phúc Ninh	4.840.000.197	19.440.000.197
Các loại thuế khác	1.615.030.726	1.615.030.726
	431.061.836.176	374.333.654.412

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Trích trước chi phí phát triển cơ sở hạ tầng đối với phần doanh thu đã được ghi nhận - khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	72.049.683.235	94.739.457.804
Trích trước chi phí phát triển cơ sở hạ tầng đối với phần doanh thu đã được ghi nhận - khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	253.324.571.091	172.349.190.772
Trích trước chi phí phát triển cơ sở hạ tầng đối với phần doanh thu đã được ghi nhận - khu đô thị Phúc Ninh	85.246.611.368	101.776.110.548
Chi phí lãi vay phải trả	187.529.026.118	82.917.534.401
Các chi phải trả khác	3.554.486.563	2.846.391.934
	601.704.378.375	454.628.685.459

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới	1.189.899.319	523.880.645
Phải trả khác	1.977.122.360	1.321.763.022
	3.167.021.679	1.845.643.667

21. VAY DÀI HẠN

Công ty thực hiện các khoản vay này nhằm mục đích tài trợ cho việc phát triển các khu công nghiệp, khu đô thị và các Dự án đầu tư khác của Công ty. Số dư các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2010 của Công ty như sau:

Đơn vị: đồng Việt Nam

		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (trình bày lại)
Ngân hàng Công thương Bắc Ninh	(1)	133.239.497.600	135.460.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Bắc Ninh		-	6.400.000.000
Vay từ đối tượng khác		-	1.443.690.000
Trái phiếu	(2)	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000
		2.833.239.497.600	2.843.303.690.000
Trong đó			
Vay dài hạn		2.782.239.497.600	2.794.460.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả		51.000.000.000	48.843.690.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

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

Ngân hàng	Hợp đồng	Số dư cuối kỳ VNĐ	Lãi suất	Thời hạn và ngày đáo hạn	Hình thức thế chấp/đảm bảo
Ngân hàng Công thương Bắc Ninh	04/HĐTD - KB100	50 tỷ	14,5%	Ngày 3 tháng 12 năm 2012	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, san nền, hệ thống cơ sở hạ tầng tài sản gắn liền với diện tích 992.434,5m ² đất tại KCN Quế Võ giai đoạn VI và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê lại đất. Trị giá tạm tính là 187,156 tỷ đồng. Giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình xây dựng trên đất. Tổng giá trị tài sản thế chấp tạm tính bằng 154,025 tỷ đồng. Toàn bộ nhà xưởng để bán và cho thuê tại khu công nghiệp Quế Võ (giai đoạn mở rộng). Giá trị tài sản đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng này là 237,510 tỷ đồng.
	03/HĐTD- KB 85	9 tỷ	14,5%	Ngày 6 tháng 10 năm 2010	
	01/2009/ Vietinbank- KB	74.24 tỷ	14,5%	Ngày 27 tháng 8 năm 2013	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

(2) Trong năm 2009, Công ty đã 7 lần phát hành trái phiếu với chi tiết tại ngày 30 tháng 9 năm 2010 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 001	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Công thương Việt Nam	7.000.000	100.000	11,50% /năm	5 năm	Toàn bộ các tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào KCN Quế Võ mở rộng và 45 héc ta Khu đô thị Phúc Ninh
KBC Bond 002	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây	3.000.000	100.000	12,50% /năm	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 003	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây	2.000.000	100.000	12,50% /năm	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây	4.000.000	100.000	12% /năm	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 005 (*)	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5.000.000	100.000	Lãi suất 13,8% và điều chỉnh theo năm	5 năm	Đảm bảo bằng 10.000.000 cổ phiếu SGT của Ông Đặng Thành Tâm
KBC Bond 006	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây	3.000.000	100.000	12% /năm	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
KBC Bond 007	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây	3.000.000	100.000	11,5% /năm	5 năm	Thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn huy động
		27.000.000				

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Ngày 30 tháng 9 năm 2010

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>						
	<i>Vốn điều lệ đã góp</i>	<i>Thặng dư vốn</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>Chênh lệch tỷ giá hối đoái</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009							
Số dư đầu kỳ theo báo cáo trước đây	1.340.830.000.000	1.388.494.600.000	(280.003.380.000)	-	2.223.693.823	273.072.889.517	2.724.617.803.340
Ảnh hưởng của trình bày lại	-	(776.840.000)	-	-	-	41.453.229.356	40.676.389.356
Số dư đầu kỳ sau khi trình bày lại	1.340.830.000.000	1.387.717.760.000	(280.003.380.000)	-	2.223.693.823	314.526.118.873	2.765.294.192.696
- Tăng trong kỳ	650.413.300.000	-	-	-	-	-	650.413.300.000
- Cổ phiếu quỹ	-	-	(84.460.040.000)	-	-	-	(84.460.040.000)
- Chia cổ tức	-	(390.247.980.000)	-	-	-	(260.165.320.000)	(650.413.300.000)
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	110.902.789.173	110.902.789.173
Số dư cuối kỳ	1.991.243.300.000	997.469.780.000	(364.463.420.000)	-	2.223.693.823	165.263.588.046	2.791.736.941.869
Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010							
Số dư đầu kỳ theo báo cáo trước đây	1.991.243.300.000	998.196.620.000	(364.463.420.000)	(270.668.767)	2.223.693.823	428.131.519.186	3.055.061.044.242
Ảnh hưởng của trình bày lại	-	(776.840.000)	-	-	-	15.335.195.837	14.558.355.837
Số dư đầu kỳ sau khi trình bày lại	1.991.243.300.000	997.419.780.000	(364.463.420.000)	(270.668.767)	2.223.693.823	443.466.715.023	3.069.619.400.079
- Tăng trong kỳ	965.868.370.000	-	-	-	-	-	965.868.370.000
- Cổ phiếu quỹ	-	-	(3.230.000)	-	-	-	(3.230.000)
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	586.633.689.538	586.633.689.538
- Chia cổ tức	-	(386.347.350.000)	-	-	-	(579.521.020.000)	(965.868.370.000)
- Giảm khác	-	-	-	270.668.767	-	-	270.668.767
Số dư cuối kỳ	2.957.111.670.000	611.072.430.000	(364.466.650.000)	-	2.223.693.823	450.579.384.561	3.656.520.528.384

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

22.2 Cổ phiếu phổ thông

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

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

22.3 Cổ tức

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

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị: đồng Việt Nam	
	Quý 3 năm 2010	Quý 3 năm 2009 (trình bày lại)
Doanh thu gộp	5.907.174.244	1.962.342.035
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	3.175.923.700	85.459.200
<i>Doanh thu bán nhà xưởng</i>	-	-
<i>Doanh thu khác</i>	2.731.250.544	1.876.882.835
Trừ:		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	5.907.174.244	1.962.342.035
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất và cơ sở hạ tầng</i>	3.175.923.700	85.459.200
<i>Doanh thu bán nhà xưởng</i>	-	-
<i>Doanh thu khác</i>	2.731.250.544	1.876.882.835

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị: đồng Việt Nam	
	Quý 3 năm 2010	Quý 3 năm 2009 (trình bày lại)
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	524.630.757	105.775.440
Tiền lãi từ các khoản cho vay	34.011.272.680	365.401.626
Cổ tức được chia từ các đơn vị nhận đầu tư	123.016.500	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	4.286.412.171	511.792.828

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	290.614.451.680	35.435.001.068
Doanh thu khác	-	-
	329.559.783.788	36.417.970.962

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Quý 3 năm 2010	Quý 3 năm 2009 (trình bày lại)
Giá vốn đất khu công nghiệp và cơ sở hạ tầng đã cho thuê lại, nhà xưởng, kho bãi và văn phòng đã cho thuê	-	12.290.096
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.191.592.190	1.105.669.408
	1.191.592.190	1.117.959.504

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Quý 3 năm 2010	Quý 3 năm 2009 (trình bày lại)
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	137.835.113.100	-
Chi phí lãi vay	56.705.968.518	6.846.365.457
Lỗ tỷ giá đã thực hiện	227.478.646	35.875.809
Lỗ tỷ giá chưa thực hiện	1.562.904.697	-
Chi phí khác	-	744.644.127
	196.331.464.961	7.626.885.393

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

	Quý 3 năm 2010	Quý 3 năm 2009 (trình bày lại)
Giá vốn đất, nhà xưởng và cung cấp dịch vụ	1.191.592.190	1.117.959.504
Chi phí nhân công	4.077.372.808	1.217.741.059
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.460.553.443	338.515.145
Chi phí dịch vụ mua ngoài	202.567.220.214	13.213.649.362
Chi phí khác	5.592.993.863	3.514.798.342
	214.889.732.518	19.402.663.412

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Đối với hoạt động kinh doanh khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 25% kể từ khi đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

Công ty được miễn thuế TNDN trong hai năm từ 2007 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong ba năm tiếp theo.

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

Thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010</i>	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009 (trình bày lại)</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	158.102.368.026	18.454.134.261
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
	158.102.368.026	18.454.134.261

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị: đồng Việt Nam</i> <i>Số tiền</i>
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Gốc vay	41.506.020.000
		Lãi tiền gửi	8.816.666.667
		Lãi trái phiếu	17.391.780.823
Công ty Cổ phần Địa Ốc Nam Việt	Công ty liên kết	Góp vốn	5.000.000.000
		Thanh toán công	
Công ty Cổ phần Phát triển Xây Dựng Cửu Long	Cổ đồng	trình xây dựng	49.791.540.600
		Xây dựng công trình	8.712.373.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	Vay ngắn hạn	20.000.000.000
		Trả vay gốc	10.890.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty liên kết	Vay ngắn hạn	22.330.830.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

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

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

Đơn vị: đồng Việt Nam

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn (SGI)	Cổ đồng	Tiền mua đất	83.500.000.000
		Tiền thuê giá trị gia tăng	20.630.000.000
Công ty Cổ phần Khu công Nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Phải thu tiền trái phiếu KBCbond005	200.000.000.000
		Lãi trái phiếu	31.780.634.898
		Gốc cho vay	44.506.020.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn STC	Cổ đồng	Cho vay	500.000.000
		Đặt cọc	350.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long	Cổ đồng	Phải thu khác	85.116.750
			<u>381.351.771.648</u>
<i>Tạm ứng nhà thầu</i>			
Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng Cửu Long	Cổ đồng	Trả trước tiền thi công	64.711.648.720
			<u>64.711.648.720</u>
<i>Người mua trả tiền trước</i>			
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	Trả trước tiền mua đất	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sài Gòn	Cổ đồng	Trả trước tiền mua đất	500.000.000
			<u>60.500.000.000</u>
<i>Vay ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty liên kết	Gốc vay	112.330.830.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng (thuyết minh số 17)	Công ty con	Gốc vay	425.908.000.000
			<u>538.238.830.000</u>

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư VND</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Thời hạn trả nợ vay</i>	<i>Tài sản thế chấp</i>	<i>Lãi cho vay phải thu VND</i>
<i>Cho vay ngắn hạn</i>						
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn (STC)	Cổ đồng	500.000.000	0%	19 tháng 4 năm 2011	Tin chấp	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con	<u>3.000.000.000</u>	0%	27 tháng 12 năm 2010	Tin chấp	-
		<u>3.500.000.000</u>				<u>-</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

Đi vay ngắn hạn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty liên kết	112.330.830.000	0,12%	31 tháng 12 năm 2010	Tín chấp	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con	425.908.000.000	0%	Ngày 31 tháng 12 năm 2010	Tín chấp	
		<u>538.238.830.000</u>				

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị: đồng Việt Nam	
	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2010	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2009
Lương và thưởng	1.439.214.000	568.930.000
Thù lao Hội đồng Quản trị	1.168.700.000	-
Phúc lợi khác	-	-
	<u>2.607.914.000</u>	<u>568.930.000</u>

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến các khoản đầu tư

Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư VND	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp Số tiền VND	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền VND
		Số tiền VND	%		
1 Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	200.000.000.000	124.000.000.000	62,0%	114.000.000.000	10.000.000.000
2 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sài Gòn - Dung Quất	200.000.000.000	80.000.000.000	40,0%	2.000.000.000	78.000.000.000
3 Công ty Cổ phần Sài Gòn - Bình Phước	100.000.000.000	20.000.000.000	20,0%	19.000.000.000	1.000.000.000
4 Công ty Cổ phần Địa Ốc Nam Việt	100.000.000.000	20.000.000.000	20,0%	10.000.000.000	10.000.000.000
5 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	1.000.000.000.000	385.000.000.000	38,5%	3.500.000.000	381.500.000.000
6 Cty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	200.000.000.000	38.000.000.000	19,0%	11.000.000.000	27.000.000.000
7 Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel	160.000.000.000	30.720.000.000	19,2%	30.700.200.000	19.800.000
8 Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ	350.000.000.000	66.500.000.000	19,0%	2.500.000.000	64.000.000.000
9 Trường Đại học	70.000.000.000	20.000.000.000	28,57%	8.000.000.000	12.000.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 30 tháng 9 năm 2010

9	Trường Đại học Hùng Vương	70.000.000.000	20.000.000.000	28,57%	8.000.000.000	12.000.000.000
10	Công ty Cổ phần Nhiệt điện Bắc Giang	3.000.000.000.000	1.530.000.000.000	51,0%	-	1.530.000.000.000
11	Công ty Cổ phần Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	70.000.000.000	14.000.000.000	20,0%	10.000.000.000	4.000.000.000
		2.328.220.000.000			210.700.200.000	2.117.519.800.000

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

Theo Quyết định 413/QĐ-UBND ngày 22 tháng 1 năm 2010 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty có trách nhiệm xây dựng một Cung thiếu nhi tại địa bàn vùng xa, vùng khó khăn trên địa bàn Thành phố Hà Nội với tổng trị giá 1.500.000 đô la Mỹ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng và khu Đô thị Phúc Ninh với tổng giá trị là 163 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty có các hợp đồng cho thuê nhà xưởng có thời hạn từ 1 đến 3 năm, các khoản tiền thuê phải thu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị: đồng Việt Nam	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	1.105.588.904	-
Trên 1 – 5 năm	782.308.104	-
Trên 5 năm	-	-
	1.887.897.008	-

31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Trần Ngọc Diệp
Kế toán trưởng

Ngày 25 tháng 10 năm 2010



Đặng Thành Tâm
Tổng Giám đốc