



## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2008



Cơ hội-Hợp Tác-Phát triển  
Cơ hội-Hợp Tác-Phát triển

## Trụ sở chính

### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC (CÔNG TY ĐÔ THỊ KINH BẮC)

Khu công nghiệp Quế Võ – Tỉnh Bắc Ninh

Tel: (84.241) 3 634 034

Fax: (84.241) 3 634 035

Web site: [www.kinhbacity.com](http://www.kinhbacity.com)

Email: [info@kinhbacity.com](mailto:info@kinhbacity.com)

Chủ tịch HĐQT: Đặng Thành Tâm

## Văn phòng đại diện

### Hà Nội

34 Phan Đình Phùng

Quận Ba Đình

Tel: (84.4) 3 734 6889

Fax: (84.4) 3 734 6891

### TP. Hồ Chí Minh

Lô 9A, Đường C, Khu công nghiệp

Tân Tạo, Quận Bình Chánh

Tel: (84.8) 3 750 7777

Fax: (84.8) 3 750 5993

### Taiwan

12F-1, No.10, Sec 1

Jilung Road Taipei, Taiwan, ROC.

Tel : (886.2) 2766 6317

Fax: (886.2) 2753 3377



*Cộng hưởng để mang lại giá trị vượt trội cho nhà đầu tư*



*Am hiểu luật pháp, chính sách kinh tế, văn hóa, môi trường kinh doanh và khả năng dự đoán tiềm năng phát triển của mỗi địa phương là yếu tố cốt lõi để chúng tôi thành công trong việc phát triển và quản lý 20 Khu công nghiệp và khu đô thị đi kèm trên khắp Việt Nam.*

*Mặt khác, nhờ khả năng nắm bắt nhu cầu đầu tư, mở rộng sản xuất của các doanh nghiệp trong và ngoài nước, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc (Công ty Đô thị Kinh Bắc) đã và đang trở thành một trong những doanh nghiệp Bất động*

---

**Lịch sử hoạt động**


---

**Thông điệp của Chủ tịch &  
Báo cáo của Hội đồng Quản trị**


---

**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc**


---

**Báo cáo Tài chính hợp nhất**


---

**Các công ty có liên quan**


---

**Tổ chức nhân sự**


---

**Dành cho nhà đầu tư**


## ***Bạn thấy gì?***



## ***Chúng tôi thấy cơ hội!***



# Lịch Sử Hoạt Động



*... Nhìn lại chặng đường 7 năm hoạt động và phát triển, Công ty Đô thị Kinh Bắc giờ đây đã trở thành doanh nghiệp phát triển Khu công nghiệp và thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài hàng đầu Việt Nam. Các Khu công nghiệp của Công ty đang được lấp đầy bởi các nhà máy công nghệ cao, mỗi năm tạo ra hàng trăm nghìn công ăn việc làm cho các địa phương, đóng góp đáng kể vào quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa của các tỉnh, thành phố phía Bắc. Để đạt được thành tích đó, ban lãnh đạo và tập thể cán bộ nhân viên Công ty đã nỗ lực hết mình với tình thần không biết mệt mỏi.*

*Trong tương lai không xa, lá cờ KINHBAC CITY sẽ được cắm trên khắp các miền của cả nước và các nước lân cận...*





## Những Sự Kiện Quan Trọng

**2002** Ngày 27/3 thành lập Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc với vốn điều lệ là 20.000.000.000 đồng.

**2003** Khởi công Khu công nghiệp Quế Võ, là Khu công nghiệp đầu tiên tạo nên thương hiệu KINHBAC CITY.

**2004** Nhận cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ.

**2005** Ngày 26/4 thành lập công ty con: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang;

Nhận cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ.

**2006** Tăng vốn điều lệ lên 295.700.000.000 đồng;

Khởi công Khu công nghiệp Quang Châu, là Khu công nghiệp có tốc độ phát triển nhanh nhất hiện nay;

Nhận cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ.

**2007** Tăng vốn điều lệ lên 1.000.000.000.000 đồng;

Vinh dự nhận Huân chương lao động hạng ba của Chủ tịch nước;

Thành lập công ty con: Công ty Cổ phần Giấy Sài Gòn – Bình Định, là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà máy sản xuất bột giấy có tổng mức vốn đầu tư lên tới 8.800 tỷ đồng;

Tham gia góp vốn đầu tư vào hơn 20 công ty liên doanh liên kết thuộc các lĩnh vực quan trọng có gắn liền với hoạt động, đầu tư kinh doanh bất động sản;

Nhận chứng chỉ ISO 9001:2000;

Cổ phiếu Công ty chính thức niêm yết trên Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán KBC;

Đạt danh hiệu ngôi sao kinh doanh trong thời kỳ hội nhập;

Nhận cờ thi đua xuất sắc dẫn đầu của Chính phủ;

**2008** Tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000.000.000.0000 đồng;

Mã chứng khoán KBC lọt vào danh sách Top 10 mã chứng khoán tiêu biểu của Việt Nam do tổ chức Standard & Poor bình chọn;

Nhận giải thưởng thương hiệu chứng khoán uy tín;

Nhận giải thưởng Quả cầu vàng cho doanh nghiệp xuất sắc;

Lọt vào Top 12 doanh nghiệp xuất sắc về thương mại dịch vụ;

Nhận giải thưởng doanh nghiệp, doanh nhân tiêu biểu ba nước Lào – Campuchia – Việt Nam.



## Thay đổi về sở hữu giai đoạn 2006 -2008



**2008** Mục tiêu tăng vốn điều lệ lên: 2.000.000.000 đồng;  
 18/4: chào bán riêng lẻ 2.722.000 cổ phiếu cho 2 quỹ đầu tư nước ngoài;  
 20/6: Công ty trả cổ tức với tỉ lệ 43% và phát hành cổ phiếu thưởng với tỉ lệ 7% cho cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu.  
 Tính đến 31/12/2008 vốn thực góp của Công ty là 1.340.830.000.000 đồng. Trong đó có 8 quỹ đầu tư nước ngoài, 2 quỹ đầu tư Việt Nam.

**2007** Tăng vốn điều lệ lên 1.000.000.000.000 đồng

- Giai đoạn 1: Chào bán riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu và nhà đầu tư bên ngoài. Tăng vốn điều lệ từ 295.700.000.000 đồng lên 800.000.000.000 đồng
- Giai đoạn 2: Chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư bên ngoài. Trong đó có 5 nhà đầu tư chiến lược là các quỹ đầu tư nước ngoài và Việt Nam. Tăng vốn điều lệ lên 1000.000.000.000 đồng

Ngày 30/6 Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án mua lại 4.000.000 cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ.

Ngày 18/12 Cổ phiếu của Công ty được chính thức niêm yết trên Trung tâm giao dịch Hà Nội, trở thành công ty đại chúng với hơn 1.000 cổ đông.

**2006** Vốn điều lệ Công ty là 295.700.000.000 đồng.  
 Cơ cấu cổ đông:

- 3 tổ chức
- 7 cá nhân



## Quá Trình Phát Triển Hoạt Động Đầu Tư

### 2003

Bắt đầu xây dựng Khu công nghiệp Quế Võ – Bắc Ninh với diện tích giai đoạn 1 là 311,6 ha, tổng vốn đầu tư là 511 tỷ đồng. Sau gần 2 năm, Khu công nghiệp này đã nhanh chóng thu hút được các nhà đầu tư nước ngoài hoạt động trong các lĩnh vực công nghệ cao, có tên tuổi trên thế giới. Tính đến thời điểm hiện tại, Khu công nghiệp Quế Võ đã

thu hút hơn 50 nhà đầu tư trong nước và quốc tế. Tỷ lệ lấp đầy đạt 80%. Sự phát triển của Khu công nghiệp Quế Võ được ghi nhận là kết quả quan trọng đóng góp vào việc thu hút đầu tư nước ngoài của tỉnh Bắc Ninh, đồng thời là minh chứng và là nền tảng cho sự phát triển chuỗi các Khu công nghiệp mới do Công ty làm chủ đầu tư và liên doanh liên kết.

### 2004

Công ty đã góp vốn vào một số công ty liên kết để cùng lập các dự án xây dựng Khu công nghiệp tại những vị trí thuận lợi, có tiềm năng phát triển kinh tế cao ở các tỉnh thành phố của đất nước. Hoạt động này nhằm mục đích

gia tăng quỹ đất các Khu công nghiệp của Công ty. Ngoài ra, do thành công của Khu công nghiệp Quế Võ mà UBND tỉnh Bắc Ninh đã chấp thuận cho Công ty làm chủ đầu tư Khu đô thị mới Phúc Ninh với diện tích 120 ha nằm tại trung tâm Thành phố Bắc Ninh.

### 2005

Công ty tiếp tục mở rộng hoạt động đầu tư liên doanh, liên kết trong lĩnh vực phát triển các Khu công nghiệp. Công ty đã có được các cơ hội đầu tư vào các dự án xây dựng các Khu công

nghiệp tại các thành phố lớn như Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Cần Thơ. Các dự án này hứa hẹn gia tăng quỹ đất của Công ty lên tới hơn 1.300 ha thuộc 5 Khu công nghiệp.



## Quá Trình Phát Triển Hoạt Động Đầu Tư

### 2006

Công ty mở rộng hoạt động đầu tư sang tỉnh Bắc Giang, là tỉnh còn hạn chế trong quá trình thu hút đầu tư nước ngoài. Năm bắt được cơ hội này, cùng với uy tín sẵn có của mình, Công ty đã nhanh chóng thành lập công ty con – Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Bắc Giang để đầu tư dự án Khu công nghiệp & Khu đô thị Quang Châu Bắc Giang với tổng diện tích 600 ha. Khu công nghiệp này được xem là Khu công nghiệp có tốc độ phát triển

nhANH NHẤT về cơ sở hạ tầng cũng như thu hút đầu tư. Hiện tại, đã có hơn 10 nhà đầu tư đăng ký xây dựng nhà máy trong Khu công nghiệp Quang Châu, nổi bật là Tập đoàn Sanyo, Nichirin của Nhật, UMEC Đài Loan. Trong những năm tới Khu công nghiệp Quang Châu sẽ hoàn toàn được lấp đầy bằng các nhà máy công nghệ cao, không ồng khói, không ô nhiễm, đóng góp đáng kể vào quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa cho tỉnh Bắc Giang.

### 2007

Trong năm này, Công ty có những hoạt động đầu tư sôi động nhất: Khởi công Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng diện tích 300 ha, tổng mức đầu tư 598 tỷ đồng; Đầu tư vào dự án Khu Ngoại giao đoàn để xây dựng tổ hợp Trung tâm thương mại, Khách sạn, Văn phòng cao cấp; Liên kết đầu tư xây dựng các Khu công nghiệp tại Huế, Nhơn Trạch, Cà

mau. Tổng diện tích các dự án Khu công nghiệp này lên tới trên 2.000 ha.

Mặt khác, Công ty còn chủ trương đầu tư vào các lĩnh vực quan trọng của nền kinh tế như: Viễn thông, Tài chính – Ngân hàng, Khoáng sản. Những hoạt động đầu tư chiến lược này sẽ tạo ra các giá trị gia tăng, hỗ trợ cho hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản của Công ty.

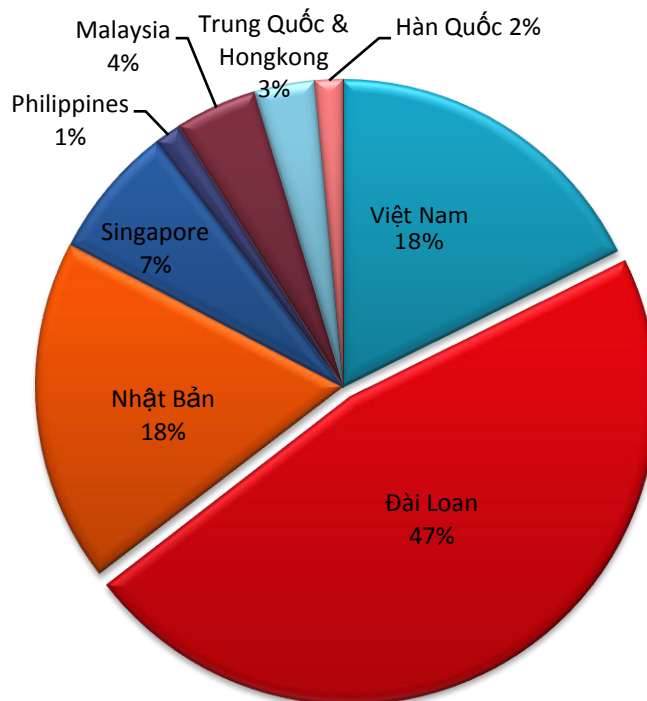
### 2008

Mục tiêu của Công ty là nắm bắt các cơ hội đầu tư mới trong các lĩnh vực có tiềm năng phát triển bền vững như đầu tư vào dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, là những dự án luôn luôn được sự ủng hộ của Nhà Nước; Khai thác các thế mạnh, dịch vụ gia tăng trong lĩnh vực kinh doanh

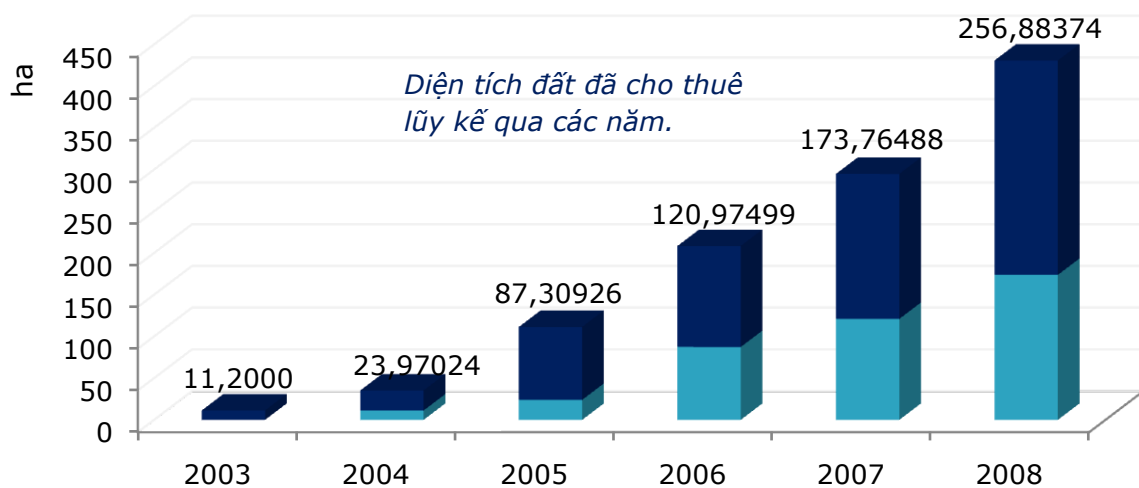
bất động sản có gắn với phát triển du lịch. Ngoài ra, Công ty đã hướng tới những cơ hội đầu tư mới trong lĩnh vực Năng lượng và tranh thủ hoàn thiện hồ sơ pháp lý, điều chỉnh quy hoạch, kiến trúc cho các dự án chuẩn bị đầu tư trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn.

## Quá Trình Phát Triển Thu Hút Đầu Tư

Sau 7 năm hoạt động và phát triển, KINHBAC CITY ngày càng khẳng định ưu thế vượt trội của mình trong việc thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài vào các Khu công nghiệp. Hơn 80% khách hàng là các tập đoàn nước ngoài và đa quốc gia, phần lớn đến từ Nhật Bản, Đài Loan, Singapore, Hồng Kông.



Cơ cấu khách hàng trong các Khu công nghiệp



## Các khách hàng tiêu biểu 2008



Công ty TNHH  
Nylok Việt Nam  
1.254.000 USD  
USD



Công ty TNHH  
Welco Tech  
Việt Nam  
914.475 USD



CTCP sản xuất  
TM Sài Gòn  
5.544.000 USD  
USD



Công ty TNHH  
Mitac Việt Nam  
5.166.678 USD



Công ty TNHH  
Yamato Indutry  
Việt Nam  
1.254.000 USD



Công ty TNHH  
Chih Ming  
363.000 USD



CTCP Thực phẩm  
Quốc tế Miền Bắc  
3.799.399 USD



Công ty TNHH  
NCC Việt Nam  
1.853.500 USD



Công ty TNHH  
Tyco Electronics  
Việt Nam  
3.363.369 USD



Công ty TNHH  
Tenma Việt Nam  
2.090.500 USD



Công ty TNHH  
Sanyo  
Việt Nam  
3.711.923 USD



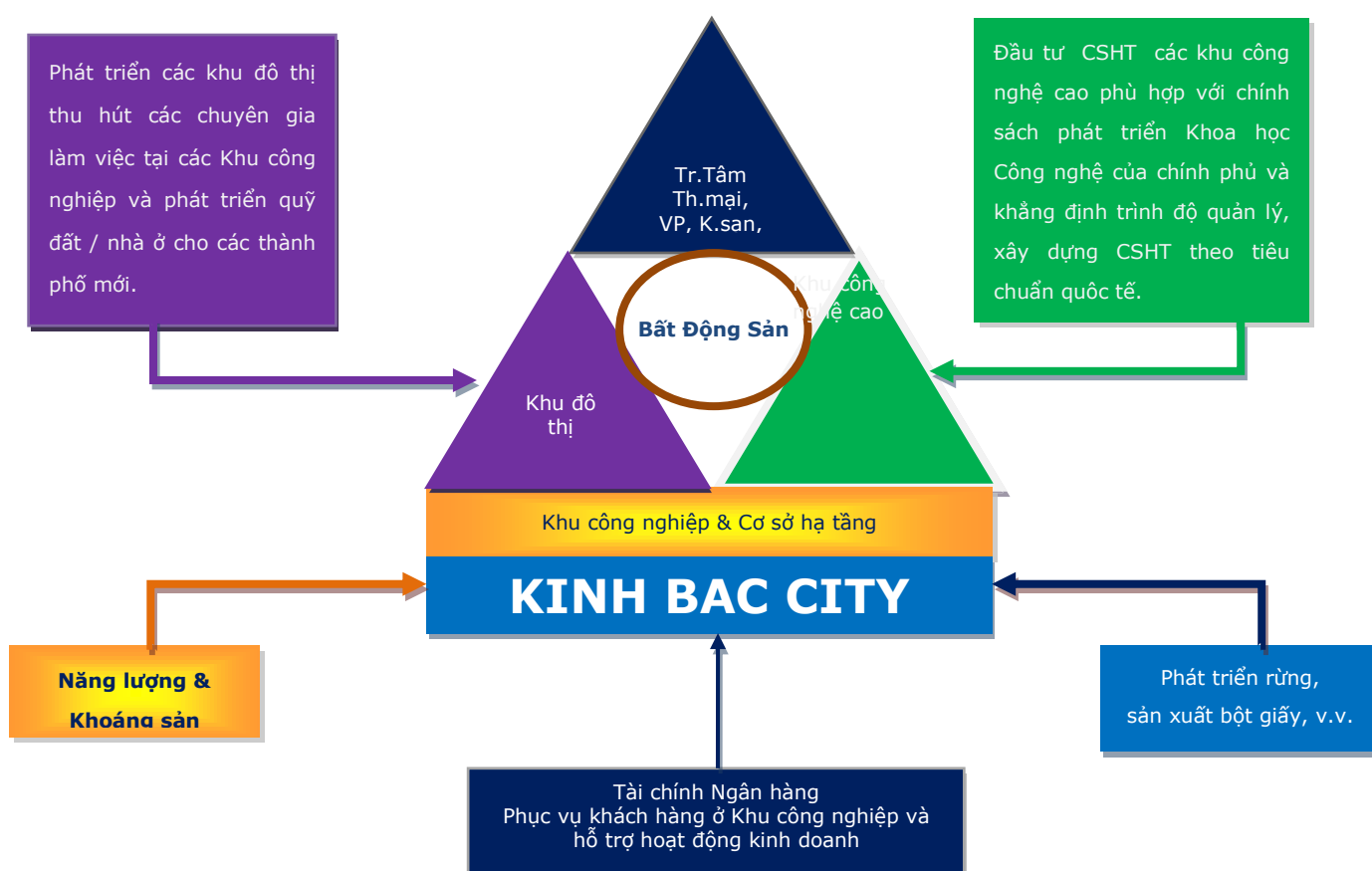
Công ty TNHH  
Muramatsu  
Kazuhiro  
540.000 USD

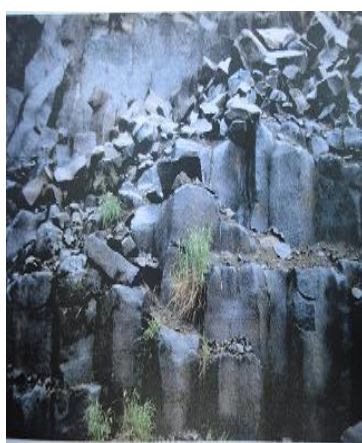


## Định Hướng Phát Triển

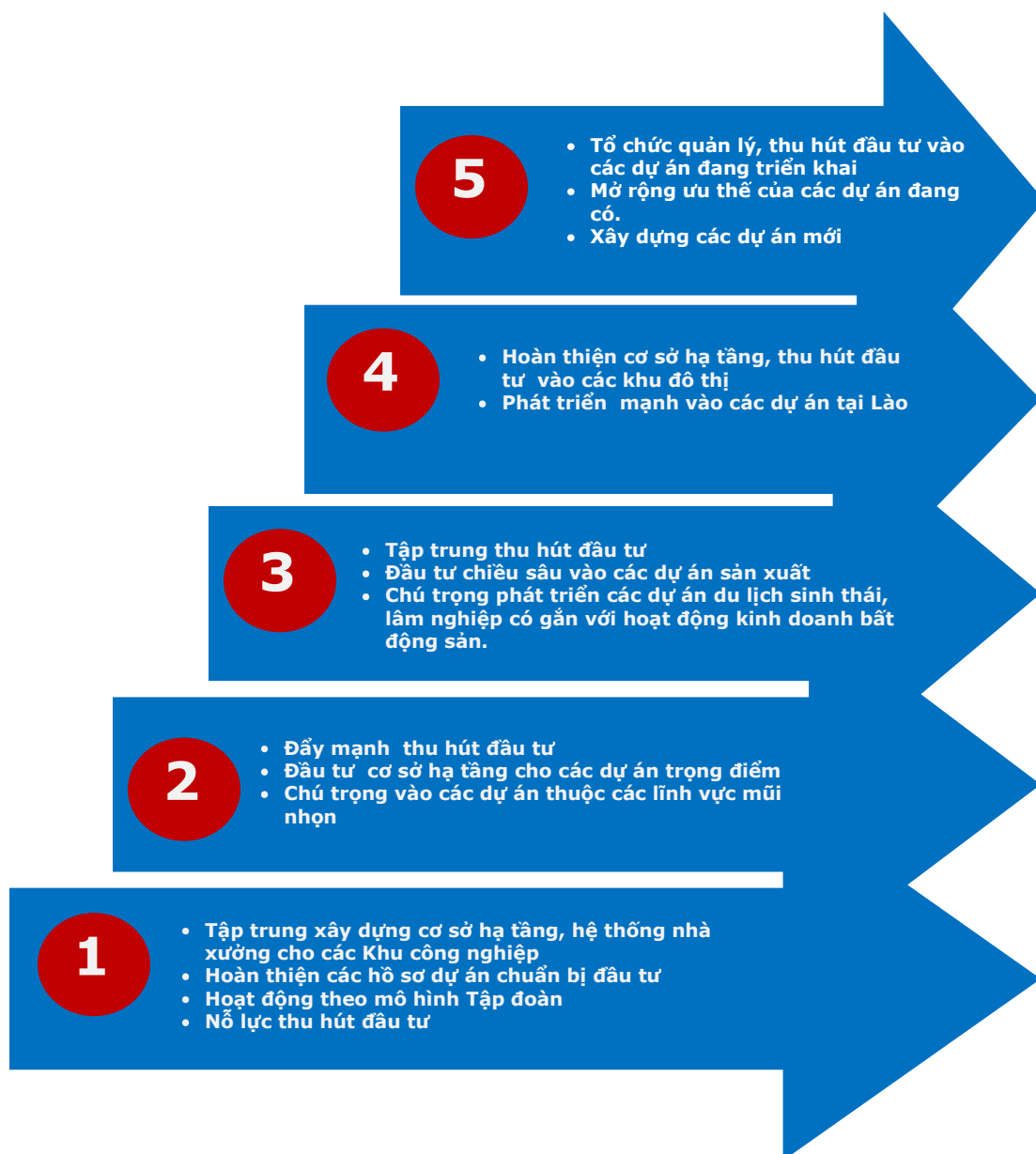
### Mục tiêu phát triển

Công ty Đô thị Kinh Bắc là doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng và quản lý các Khu công nghiệp. Lấy hoạt động xây dựng, phát triển các Khu công nghiệp và đô thị làm nền tảng để mở rộng đầu tư sang một số lĩnh vực mũi nhọn có gắn liền và hỗ trợ cho hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản. Mục tiêu của ban lãnh đạo Công ty là phát triển KINHBAC CITY trở thành Tập đoàn hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản với mô hình:





## Chiến lược phát triển trong 5 năm tới







**THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH**

**& BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**





**Ông Đặng Thành Tâm**  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
 Kiểm Tổng giám đốc

*Cho phép tôi được chia sẻ với Quý vị những khó khăn mà Quý vị gặp phải, cũng xin phép được chúc mừng Quý vị vì cùng với những khó khăn đó nhưng cũng có những người, những doanh nghiệp đã vượt qua một cách tốt đẹp, không những thế còn giành được những ưu thế vượt trội, trong đó có Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc của Chúng ta.*

## Kính thưa Quý vị Cổ đông!

Năm 2008 trôi qua, chúng ta đã chứng kiến rất nhiều sự kiện đáng ghi nhớ. Công ty Đô thị Kinh Bắc đã trải qua một năm nhiều thử thách. Đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên đã làm việc không biết mệt mỏi để không những đảm bảo kết quả hoạt động kinh doanh tốt mà còn tranh thủ được cơ hội, tạo lợi thế cho Công ty, tăng tính ổn định và bền vững cho Công ty.

Năm 2009 này chúng ta sẽ còn phải đối mặt với những khó khăn và thách thức lớn hơn, nhưng chúng ta vẫn tìm thấy cơ hội trong khó khăn và sẽ vượt qua thách thức để phát triển.

## MỘT NĂM CÒN NHIỀU VIỆC CHƯA LÀM ĐƯỢC

**Tăng vốn không thành công:** Mặc dù, đến tháng 4/2008 Công ty Đô thị Kinh Bắc vẫn còn đón nhận hai nhà đầu tư là Mekong Capital và Ireka Capital mua cổ phiếu KBC. Đến tháng 8/2008, Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương đã làm việc đến giai đoạn cuối để bảo lãnh phát hành 15,2 triệu cổ phiếu nhưng do thị trường suy giảm, Công ty chứng khoán Ngân hàng Công thương đề xuất chỉ bảo lãnh phát hành giá 60.000 đồng/cổ phiếu, trong khi giá bán cho cổ đông chiến lược trước đó sau khi đã điều chỉnh kỹ thuật trung bình khoảng 70.000 đồng/cổ phiếu. Vì vậy, để bảo vệ cổ đông chiến lược đã mua với mức giá cao hơn nên Công ty quyết định đợi thời cơ thuận lợi hơn sẽ phát hành. Sau đó kinh tế thế giới suy thoái ngày một nghiêm trọng nên kế hoạch càng khó thực hiện mặc dù vẫn có nhiều nhà đầu tư quốc tế quan tâm. Cho đến tháng 11 việc phát hành cổ phiếu cho nhà đầu tư chiến lược không thành công cũng đã kéo theo kế hoạch phát hành cổ phiếu thưởng 20% trong năm 2008 không còn kịp. Vì vậy, vốn điều lệ năm 2008 dự kiến tăng 2.000 tỷ là chưa thực hiện được.



### Hoạt động kinh doanh chưa đạt được như kế hoạch:

Việc tăng vốn không thành công như mong muốn, do đó việc mở rộng kinh doanh đầu tư tất yếu không tăng tương ứng. Tuy vậy Công ty vẫn nỗ lực hoàn thành kế hoạch 3 Quý đầu năm. Nhưng khi khủng hoảng kinh tế tại Hoa Kỳ bùng nổ dẫn đến suy thoái kinh tế lan

ra toàn cầu; Việt Nam từ lạm phát chuyển qua giảm phát. Nhiều doanh nghiệp đầu tư trong nước và ngoài nước đã thu hẹp sản xuất trong đó có khách hàng của Công ty Đô thị Kinh Bắc. Với phương châm là: "Sự phát triển của khách hàng cũng chính là sự phát triển của mình" Công ty đã

chia sẻ khó khăn với nhà đầu tư và đồng ý cho một số khách hàng thanh lý hợp đồng để hoàn tiền lại cho họ, giúp họ vượt qua khó khăn đợi đến khi điều kiện thuận lợi khách hàng nhất định sẽ quay trở lại. Đây là một nguyên tắc rất quan trọng để Công ty có thể phát triển bền vững, ổn định lâu dài, giữ uy tín và quan

hệ với khách hàng. Vì vậy doanh số, lợi nhuận không đạt như kế hoạch và cổ tức chia cổ đông sẽ chỉ được 20% chứ không được 30% như mong đợi. Đây là vấn đề rất quan trọng, vì mục tiêu phát triển lâu dài, Công ty luôn đồng hành với nhà đầu tư và khi kinh tế tốt trở lại Công ty sẽ vẫn là địa chỉ tốt nhất cho họ vào đầu tư.

*Với tổng doanh thu đạt 72%, lợi nhuận đạt 46% so với kế hoạch, con số này mặc dù chưa đáp ứng được sự mong đợi của các cổ đông ở thời điểm hiện tại. Song chúng ta đều hiểu rằng đây không phải là một kết quả quá khiêm tốn so với các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản trong bối cảnh hiện nay. Là cổ đông của Công ty chúng tôi tin rằng Quý vị cũng đồng ý với quan điểm của Hội đồng Quản trị là: "Sẵn sàng chia sẻ khó khăn với khách hàng dù có làm giảm một phần lợi nhuận của mình". Như vậy, xét về dài hạn, tất cả những gì chúng ta đã, đang và sẽ làm chắc chắn sẽ đạt được những thành tựu đáng kể.*

Khác với tính chất của các hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường, nếu năm nay doanh số và lợi nhuận giảm thì coi như mất đi một khoản tiền, nhưng đối với Công ty thì

Quý vị không mất đi điều đó, mà tài sản vẫn nằm đó (tức là khi nhà đầu tư hoàn trả lô đất đã thuê, hoặc mua) và khi khủng hoảng qua đi, giá trị của nó có khi còn cao hơn. Do thặng dư vốn Công ty vẫn còn, nên Công ty chia cổ phiếu thưởng thêm 30% để tổng số cổ phiếu mà cổ đông nhận được vẫn đạt 50%.

### Doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2008 so với kế hoạch

Chi tiêu	Đơn vị: tỷ đồng		
	Kế hoạch	Thực hiện	Thay đổi
Tổng doanh thu thuần	1.189	861	72%
Tổng lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	611	280	46%



## VÀ NHỮNG ĐIỀU ĐÃ LÀM ĐƯỢC

**Kết quả kinh doanh:** Cả năm 2008 nền kinh tế Việt Nam rơi vào lạm phát nghiêm trọng. Chính phủ thắt chặt chính sách tiền tệ, nhiều công ty, doanh nghiệp từ chỗ đang hoạt động kinh doanh rất tốt rơi vào khó khăn, thậm chí đóng cửa, đây là quy luật tất yếu của thị trường. Nhưng Công ty Đô thị Kinh Bắc vẫn là Công ty điển hình của cả nước về thu hút đầu tư, đặc biệt trong năm 2008 Công ty đã thu hút những nhà đầu tư công nghệ cao như SANYO, Yamato (Nhật Bản), TYCO (Hoa Kỳ) v.v. Kết quả kinh doanh được xem như vẫn khả quan trong thời kỳ khó khăn và lạm phát, ngân hàng thắt chặt cho vay kinh doanh bất động sản,

lãi suất quá cao nhưng Công ty Kinh Bắc với tổng vốn chủ sở hữu là 2.733 tỷ đồng, nhưng tổng vay ngân hàng tại thời điểm 31/12/2008 chỉ là 311 tỷ đồng, chiếm 11% so với vốn chủ sở hữu (trong đó tổng vốn vay ngân hàng của Công ty mẹ chỉ là 154 tỷ, chiếm 6% của vốn chủ sở hữu), đây là con số rất nhỏ so với các doanh nghiệp Việt Nam đang hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và cơ sở hạ tầng. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2008 của Công ty dù trong khó khăn nhưng đã thể hiện một sức sống mạnh mẽ, vươn lên. Qua năm 2008 Công ty đã có nhiều kinh nghiệm tốt để vượt qua khó khăn năm 2009.

### *Doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2008 (\*)*

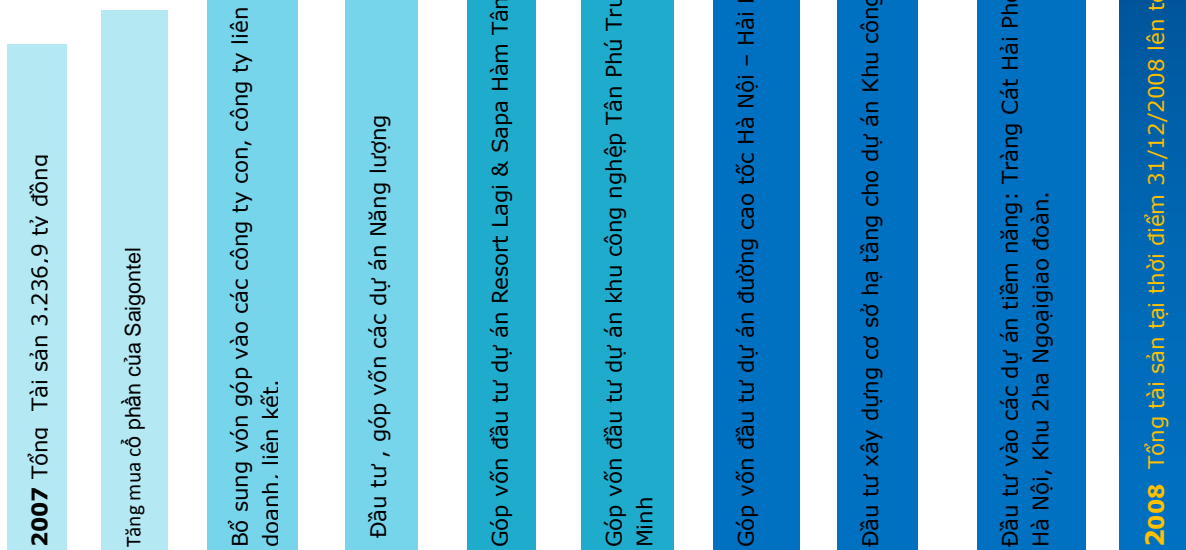
Chỉ tiêu	Thực hiện 2008	Thực hiện 2007	Thay đổi
Tổng doanh thu thuần	861	584	160%
Tổng lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	280	320	87%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	2.846	4.533	50%
Cổ tức và cổ phiếu thưởng	50%	50%	0%

(\*)Theo số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất năm 2008



**Quy mô Công ty phát triển lớn mạnh:** Bộ máy của công ty Kinh Bắc ngày một hoàn thiện hơn, quy mô công ty ngày một lớn. Tổng giá trị tài sản năm 2008 lên tới 4.781 tỷ đồng, tăng 48% so với năm 2007 trong đó vốn chủ sở hữu là 2.733 tỷ đồng, tăng 26% so với năm 2007. So với các đơn vị trong ngành thì tốc độ tăng trưởng về quy mô của Công ty là khá tốt so với số trung bình tăng trưởng về tài sản, vốn chủ sở hữu của 9 đơn vị trong lĩnh vực bất động sản lần lượt là 34% và 19%.

**Hoạt động đầu tư tăng trưởng bền vững:** Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, thị trường bất động sản Việt Nam đã gặp những trở ngại nhất định. Cho đến tháng 11 năm 2008, lãi suất cho vay mới bắt đầu điều chỉnh giảm, chính sách tiền tệ nới lỏng cho vay đầu tư và kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, theo đánh giá của chúng tôi thị trường bất động sản Việt Nam vẫn là một thị trường hấp dẫn. Quá trình đô thị hóa đang ở giai đoạn đầu và Việt Nam tiếp tục cần đầu tư rất lớn vào các dự án cơ sở hạ tầng, xây dựng các khu công nghiệp. Nhận thức được điều đó, Công ty Đô thị Kinh Bắc đã nỗ lực hết mình để không bỏ qua các cơ hội đầu tư vào các dự án tiềm năng, tạo ra những sản phẩm để đáp ứng nhu cầu thị trường khi nền kinh tế có dấu

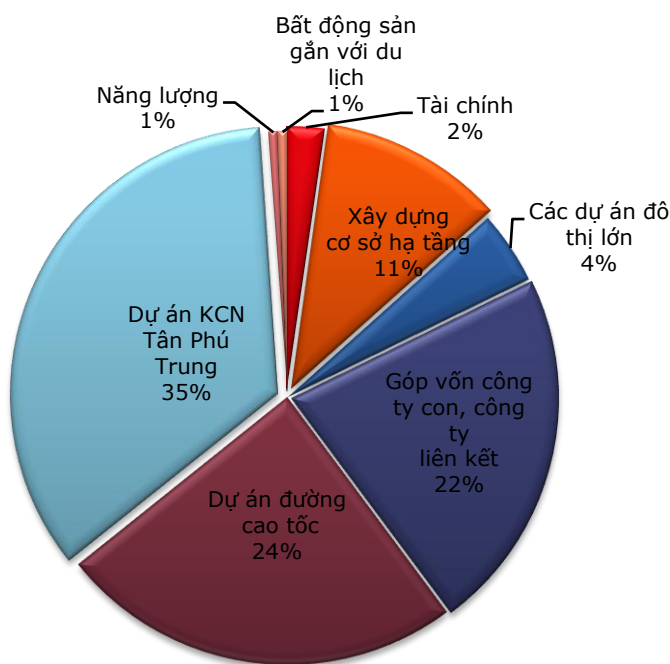


hiệu tích cực.



## Đánh giá các hoạt động đầu tư

Trong năm 2008 tổng vốn đầu tư của Công ty đã tăng lên 1.544 đồng, trong đó 70% tổng số vốn được giải ngân vào các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, 22% phần vốn tiếp theo được giải ngân vào mục đích bổ sung vốn góp cho các công ty con và công ty liên kết theo lộ trình tăng vốn điều lệ và tỷ lệ đã cam kết, 8% còn lại được đầu tư vào các dự án thuộc lĩnh vực mũi nhọn khác như Năng lượng vì mục tiêu phát triển bền vững, lâu dài của Công ty trong tương lai.



Biểu đồ: Tỷ lệ cơ cấu đầu tư vào các lĩnh vực năm 2008

**Đầu tư tài chính:** Chiếm 2% trong tổng vốn đầu tư của năm 2008. Hoạt động này là tăng mua cổ phần của Công ty Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn với mã chứng khoán SGT nhằm mục đích tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trên 50% vào năm 2009. Saigontel hiện đang có những lợi thế và nhiều hoạt động kinh doanh phù hợp với hoạt động kinh doanh chính của Công ty Đô thị Kinh Bắc:



Saigontel đang là chủ đầu tư Khu công nghiệp, công nghệ cao Đại Đồng - Hoàn Sơn ở Bắc Ninh;

Trong đầu năm 2009 sẽ nhận giấy chứng nhận đầu tư Khu công nghiệp Nam Sông Hồng ở huyện Đan Phượng, Hà Nội rộng 500 ha;

Saigontel đã liên doanh cùng với Teco xây dựng trung tâm phần mềm Thủ Thiêm với tổng vốn đầu tư 1,2 tỷ USD, trong khuôn viên 16 ha (75% diện tích là tòa nhà dành cho hoạt động phần mềm, 10% diện tích dành cho nhà ở chuyên gia, 15 % diện tích dành cho trung tâm thương mại, khu thương mại và nhà ở cao cấp cho chuyên gia cũng là điều kiện rất quan trọng tạo ra dịch vụ hoàn chỉnh của một quần thể đầy đủ tính năng và giúp cho dự án hoạt động tốt hơn). Đây là trung tâm phần mềm lớn nhất Đông Nam Á theo tính toán của phía đối tác nước ngoài, dự án sẽ tạo ra 100.000 việc làm và doanh số 6,5 tỷ đô la mỹ mỗi năm. Dự án này đã khởi công ngày 19 tháng 7 năm 2008.

Là chủ đầu tư của 2 công trình lớn, một tòa nhà thương mại dịch vụ, nhà ở cao cấp ở Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 6.000 m<sup>2</sup> và dự án trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở, khách sạn ở thành phố Đà Nẵng với quy mô là tòa nhà cao nhất miền Trung.

Như vậy, mục tiêu đầu tư tài chính của Công ty là chiến lược phát triển lâu dài, thu tóm một công ty mạnh, với nhiều tiềm năng để trở thành công ty con của Công ty Kinh Bắc. Đây là chiến lược đúng đắn mà Hội đồng quản trị đã thực hiện trong năm 2008 và sẽ hoàn thành năm 2009.



Khu công nghiệp Đại Đồng - Hoàn Sơn - Bắc Ninh  
Diện tích: 496 ha  
Tổng vốn đầu tư: 90 triệu USD



Trung tâm Phần mềm Thủ Thiêm  
Diện tích: 16 ha  
Tổng vốn đầu tư: 1,2 tỷ USD



Khu liên hợp viễn đông Meridian tòa tháp đôi cao nhất Miền Trung - độ cao 200m

Diện tích: 1,1 ha

Tổng vốn đầu tư: 200 triệu USD



## Đầu tư bổ sung vốn góp vào các công ty con và công ty liên kết

Chiếm 22% tổng chi phí đầu tư của cả năm bao gồm: Bổ sung vốn góp vào công ty con - Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang theo lộ trình tăng vốn điều lệ của công ty này từ 100 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng. Trong đó Công ty Đô thị Kinh Bắc đang nắm giữ 52%. Hoạt động này, đặc biệt nhằm thúc đẩy tăng trưởng của công ty con. Hiện Công ty Sài Gòn - Bắc Giang là chủ đầu tư của khu công nghiệp Quang Châu - Bắc Giang. Đây là một trong những khu công nghiệp có tốc độ phát triển nhanh nhất về

cơ sở hạ tầng và thu hút đầu tư. Về cơ sở hạ tầng đã được triển khai nhanh chóng và cơ bản hoàn thiện việc đền bù và giải phóng mặt bằng. Còn về thu hút đầu tư đã có hơn 10 nhà đầu tư đăng ký xây dựng nhà máy tại KCN này. Trong đó phải kể đến Tập đoàn SANYO của Nhật đã khởi công xây dựng nhà máy số 1, với tổng vốn đầu tư ban đầu là 95 triệu đô la Mỹ, trên diện tích 14,4 ha. Dự kiến nhà máy số 2 sẽ hoàn thành vào năm 2010. Mặc dù trong bối cảnh kinh tế đầu năm 2009 hết sức khó khăn, nhưng vào tháng 2 tại KCN Quang Châu đã

diễn ra lễ trao giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty TNHH UMEC Việt Nam với quy mô tổng vốn đầu tư giai đoạn I là 16 triệu đô, sử dụng diện tích hơn 4 ha xây dựng nhà máy sản xuất linh kiện điện tử. Giai đoạn II dự kiến vốn đầu tư tăng lên 35 triệu đô vào năm 2010. Điều này chứng tỏ KCN Quang Châu đang tỏ ra có ưu thế vượt trội và có sức hấp dẫn các nhà đầu tư.

Ngoài ra là còn bổ sung vốn góp vào các công ty con, công ty liên kết khác để đảm bảo tỷ lệ góp vốn đã cam kết.



Lễ khởi công Nhà máy SANYO Nhật Bản  
Tại Khu công nghiệp Quang Châu Bắc Giang



Lễ nhận giấy phép đầu tư của Tập đoàn UMEC Đài Loan  
Tại Khu công nghiệp Quang Châu Bắc Giang





### Đầu tư dự án cơ sở hạ tầng

Mặc dù tình hình kinh tế hết sức khó khăn, song những dự án đầu tư vào cơ sở hạ tầng của Việt Nam vẫn luôn được chú trọng và được sự ủng hộ của Nhà nước. Vì vậy, trong chiến lược đầu tư của mình, Công ty đã ủy thác một phần vốn đầu tư trong năm 2008 (chiếm 25% tổng chi phí giải ngân của năm) cho dự án xây dựng đường cao tốc Hà Nội Hải

Phòng. Dự án này đã được khởi công vào ngày 19/5/2008, dự kiến sẽ đi vào hoạt động năm 2011. Đây là đường cao tốc đầu tiên của Việt Nam đạt tiêu chuẩn quốc tế với 6 làn xe. Dự án góp phần quan trọng tạo động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế xã hội ở khu vực phía Bắc Việt Nam.

#### Đường cao tốc tiêu chuẩn Quốc tế nối liền Hà Nội – Hải Phòng

Số làn đường	: 6 làn
Chiều dài	: 105 km
Tổng vốn đầu tư	: 1,5 tỉ USD
Động thổ ngày	: 19/05/08
Bắt đầu hoạt động	: 2011



#### Đầu tư vào lĩnh vực Năng lượng

Công ty bắt đầu tham gia đầu tư vào lĩnh vực Năng lượng để cung cấp cho các khu công nghiệp và nguồn điện quốc gia. Công ty Đô thị Kinh Bắc sẽ là chủ đầu tư một nhà máy nhiệt điện tại Bắc giang và góp vốn đầu tư xây dựng nhà máy điện tại Bình Thuận.



### **Đầu tư vào các khu công nghiệp**

Trong năm qua, Công ty đã tiếp tục đầu tư vào một dự án khu công nghiệp mới, đồng thời xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu công nghiệp Quế Võ và Quế Võ mở rộng để đón các nhà đầu tư vào xây dựng nhà máy. Năm 2008 hai khu công nghiệp này đã có hơn 10 nhà đầu tư đến ký hợp đồng thuê đất với tổng trị giá các hợp đồng ước tính trên 433 tỷ đồng. Tính đến thời điểm cuối năm 2008 khu công nghiệp Quế võ đã lấp đầy khoảng 80% diện tích, khu công

nghiệp Quế Võ mở rộng đã lấp đầy khoảng 20% diện tích. Sự phát triển của khu công nghiệp Quế Võ được ghi nhận là một kết quả quan trọng đóng góp vào việc thu hút đầu tư nước ngoài cho tỉnh Bắc Ninh. Mặt khác, sự phát triển này còn là nền tảng cho sự phát triển một chuỗi các khu công nghiệp khác của Công ty Kinh Bắc. Tổng chi phí đầu tư cho hoạt động này chiếm 46 % chi phí đầu tư cả năm.

*Khu công nghiệp Quế Võ là một trong những Khu công nghiệp hiện đại thu hút đầu tư công nghệ cao và bậc nhất ở Việt Nam, có tốc độ thu hút đầu tư lớn nhất ở miền Bắc*



## Đầu tư các dự án đô thị cao cấp

### Dự án Khu Đô thị mới Phúc Ninh

Tháng 2/2008 Dự án khu đô thị mới Phúc Ninh đã được UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, xây dựng Phúc Ninh trở thành một khu đô thị có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ hiện đại, được gắn kết hợp lý với hệ thống cơ sở hạ tầng sẵn có của trung tâm thành phố Bắc Ninh, phù hợp với điều kiện thực tế, truyền thống văn hóa của địa phương, đạt chất lượng cao về quy hoạch, kiến trúc và cơ sở hạ tầng. Tổng diện tích khu đô thị đã được điều chỉnh từ 120 ha lên 150 ha và được thiết kế bởi Công ty tư vấn thiết kế Surbana của Singapore. Surbana là đơn vị tư vấn thiết kế hàng đầu thế giới, có nhiều kinh nghiệm trong việc thiết kế và quy hoạch các khu đô thị đáp ứng yêu cầu nhu cầu phát triển 20 năm sau. Khu đô thị mới Phúc Ninh sẽ là khu đô thị đẹp và hiện đại nhất Bắc Ninh, đem đến nhiều giá trị gia tăng cho Công ty và tỉnh Bắc Ninh.

Dự án có những lợi thế đặc biệt hoàn toàn đáp ứng được kỳ vọng của nhà đầu tư

- **Vị trí địa lý:** Nằm giữa trung tâm thành phố với nhiều tiềm năng phát triển về công nghệ cao, thu hút đầu tư nước ngoài, phát triển du lịch văn hóa, lễ hội, có địa hình núi đồi, sông nước bao quanh, là vùng đất có phong thủy tốt.
- **Giao thông:** Thuận tiện đi đến những địa điểm như Hà Nội, Sân bay Nội Bài, Cửa Khẩu Tân Thanh, Vịnh Hạ Long, cảng Hải Phòng,...
- **Cạnh tranh:** Chưa có một khu đô thị nào thực sự hiện ở giữa trung tâm thành phố.
- **Thiết kế:** Thiết kế hiện đại, không trùng lặp với các thiết kế nhà biệt thự, nhà liên kề phổ biến hiện nay.
- **Giá cả:** Hợp lý, phù hợp với nhiều đối tượng.



## Dự án Tràng cát – Hải Phòng



Hải Phòng là thành phố cảng lớn nhất miền Bắc Việt Nam. Với tiềm năng phát triển kinh tế mạnh mẽ, Hải Phòng đã và đang thu hút được ngày càng nhiều các dự án đầu tư trong và ngoài nước.

Quần thể dự án Trảng Cát – Hải Phòng bao gồm: Khu công nghệ cao – Khu Đô thị – Khu vui chơi giải trí – Biệt thự lấn biển. Đây là dự án liên doanh giữa Công ty Đô thị Kinh Bắc và Tập đoàn Hồng Hải (Foxconn) - Đài Loan, có quy mô đầu tư xây dựng hiện đại và tổng mức đầu tư lớn nhất từ trước đến nay của Công ty. Dự án có vị trí địa lý nằm ngay sát bờ biển với tổng diện tích lên tới 1.000 ha, được kế thừa những lợi thế của một thành phố cảng. Vì vậy, nó được coi là dự án trọng điểm của thành phố Hải phòng.

Với mong muốn xây dựng Trảng Cát trở thành 1 khu công nghệ liên hợp hiện đại, KINH BAC CITY - Foxconn đã thiết kế, quy hoạch dự án theo phong cách mới tiên tiến và tiện dụng nhất, trong đó mỗi một khu vực đều có tác dụng bổ trợ cho nhau.

Toàn khu được quy hoạch thành một vòng tròn kín với ý tưởng lấy con người làm trung tâm, Trảng Cát được xây dựng theo phong cách mở hướng ra biển, thân thiện với môi trường, tạo cảm giác thư giãn thoải mái cho người dân trong Khu.

Tính đến thời điểm hiện tại dự án đã được UBND thành phố Hải phòng phê duyệt về ý tưởng kiến trúc do Công ty tư vấn thiết kế Surbana thiết kế và đã hoàn thành quy hoạch 1/2000, đang trong quá trình lập quy hoạch 1/500 và báo cáo nghiên cứu khả thi.

Trong tương lai không xa, khu công nghệ cao Trảng Cát sẽ trở thành niềm tự hào của thành phố Hải Phòng.





### **Dự án khu ngoại giao đoàn**

Sở hữu 2 ha trong khuôn viên của dự án Khu ngoại giao đoàn tại xã Xuân Đình – Từ Liêm – Hà Nội. Đây là công trình phức hợp bao gồm: khách sạn 5 sao , trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê cao cấp kết hợp với căn hộ nhằm đạt được mục tiêu phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế xã hội; phù hợp với nhu cầu phát triển của thành phố Hà Nội nói chung và nhu phục vụ các đoàn ngoại giao của khu vực dự án nói riêng.

Hiện tại dự án đang trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu khả thi với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng hơn 500 triệu USD. Tùy theo điều kiện thực tế, Công ty Đô thị Kinh Bắc sẽ liên doanh với một đối tác nước ngoài để thực hiện dự án.



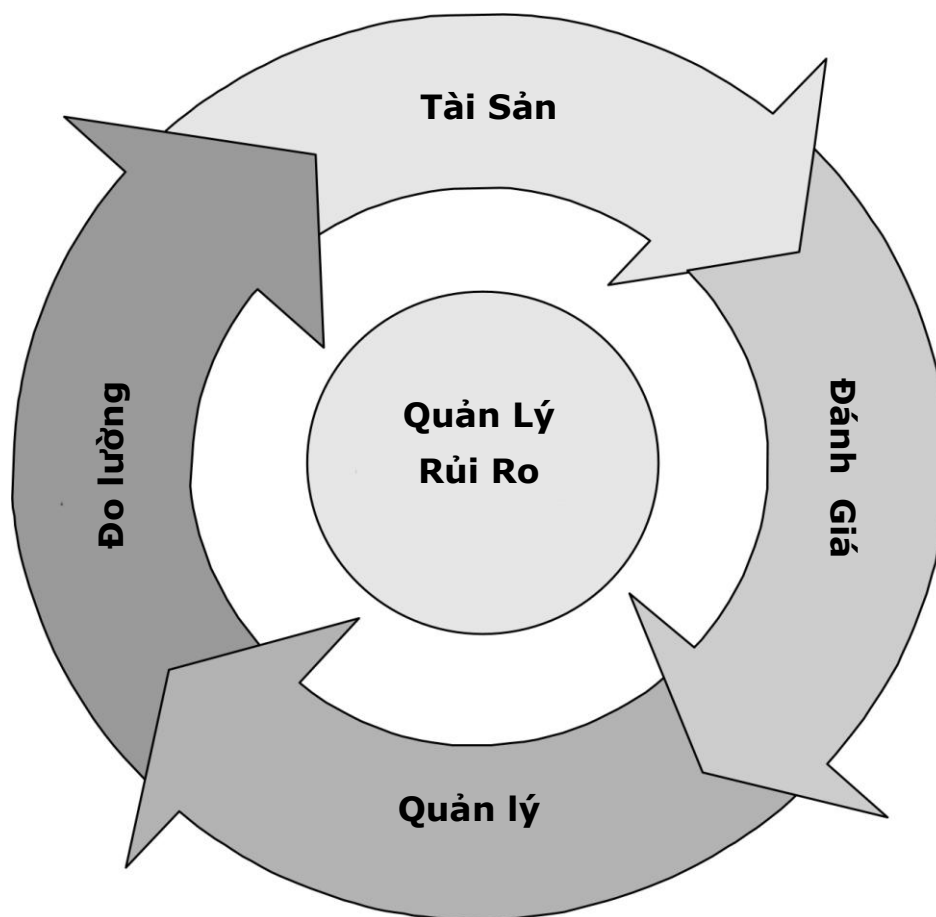
### Đầu tư bất động sản gắn liền với phát triển du lịch

Để trở thành Tập đoàn bất động sản hàng đầu Việt Nam, Công ty Kinh Bắc không ngừng khai thác các thế mạnh và dịch vụ gia tăng đối với lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản. Trong đó, mảng đầu tư bất động sản có gắn với phát triển du lịch là mảng được xem là có giá trị gia tăng lớn nhất, do đó có được cơ hội đầu tư khu resort Lagi- Hàm Tân tọa lạc tại Phan Thiết, Bình Thuận - một trong những thành phố biển đẹp nhất Việt Nam là cơ hội lớn để Công ty Kinh Bắc khẳng định vị trí của mình trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản trong tương lai.



Như vậy, qua báo cáo chi tiết tình hình hoạt động đầu tư trong năm 2008 cho thấy Hội đồng Quản trị đã vạch ra những chiến lược đầu tư phù hợp với chiến lược phát triển chung của Công ty và diễn biến thực tế của nền kinh tế. Mục tiêu phát triển của Công ty là xây dựng KINHBAC CITY trở thành Tập đoàn đầu tư Bất động sản hàng đầu Việt Nam, lớn mạnh về quy mô, về năng lực quản lý, trình độ chuyên môn, và có tốc độ thu hút đầu nước ngoài lớn nhất của Việt Nam, đóng góp vào tiến trình phát triển kinh tế của Đất Nước .





### Các rủi ro và chiến lược quản lý rủi ro

Trải qua một năm đầy biến động của nền kinh tế, hầu hết các doanh nghiệp đều bị ảnh hưởng không nhỏ và Công ty Đô thị Kinh Bắc cũng không là ngoại lệ. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm qua cũng bị tác động bởi các loại rủi ro hệ thống và rủi ro phi hệ thống.

#### 1. Rủi ro hệ thống:

Rủi ro do sự khủng hoảng kinh tế toàn cầu: Đối với Công ty Đô thị Kinh Bắc 90% khách hàng là các nhà đầu tư nước ngoài. Khi khủng hoảng kinh tế toàn cầu lan rộng, các nhà đầu tư nước ngoài phải thu hẹp sản xuất kinh doanh, hoặc tạm thời giãn tiến độ đầu tư xây dựng nhà máy, v.v. Điều này ảnh hưởng không nhỏ đến việc thu hút đầu tư vào các Khu công nghiệp của Công ty trong năm qua.





**Rủi ro do biến động lãi suất:** Năm 2008 có thể nói là một năm chứng kiến sự không ổn định của chính sách tiền tệ. Lãi suất bắt đầu biến động từ tháng 1 và tăng cao nhất vào tháng 6 (lãi suất cơ bản lên tới 14%, lãi suất cho vay lên tới 20,5%). Mức lãi suất này đã duy trì trong thời gian dài cho đến cuối tháng 10. Ngân hàng thắt chặt cho vay vốn đối với hoạt động kinh doanh bất động sản. Vì vậy, các dự án của Công ty chủ yếu tận dụng nguồn vốn nội tại. Tuy nhiên, sự biến động của lãi suất cũng làm tăng chi phí vốn vay năm 2008 và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh

**Rủi ro do sự sụt giảm của thị trường chứng khoán:** Sự sụt giảm của thị trường chứng khoán đã ảnh hưởng đến khả năng thu hút vốn cho Công ty. Kế hoạch phát hành cổ phiếu riêng lẻ không thành công như mong muốn. Nguồn vốn tài trợ cho các dự án đã được điều chỉnh để phù hợp với tình hình thực tế.

**Rủi ro do lạm phát, giá nguyên vật liệu xây dựng tăng cao:** Ngay trong Quý 1 năm 2008 giá nguyên vật liệu tăng trung bình 20 – 40% so với thời điểm cuối năm 2007. Vì thế, Công ty chỉ tập trung đầu tư cơ sở hạ tầng cho các khu công nghiệp để đảm bảo phần diện tích bàn giao cho khách hàng và giảm thiểu hoạt động đầu tư xây dựng nhà xưởng

## 2. Rủi ro phi hệ thống

Do tình hình kinh tế toàn cầu suy giảm, Công ty đã chia sẻ rủi ro với một số khách hàng lớn của mình đó là đồng ý cho khách hàng thanh lý một số hợp đồng và hoàn lại tiền, giúp họ vượt qua hoàn cảnh khó khăn trước mắt. Vì vậy doanh thu Quý IV của Công ty bị giảm trừ 573 tỷ đồng, lợi nhuận bị giảm trừ 335 tỷ đồng. Xét ở góc độ kinh tế thì đây là rủi ro đối với Công ty, một phần đã ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư. Song xét về lâu dài, đây là chiến lược thu hút khách hàng đến và trở lại với các khu công nghiệp của mình khi nền kinh tế có dấu hiệu tích cực. Mặt khác, xét về tài sản của Công ty thì không hề bị giảm sút mà nó sẽ càng ngày càng có giá trị cao hơn.



## 2. Chiến lược quản lý rủi ro:

- Từ đầu năm 2008, Hội đồng quản trị đã dự báo sẽ có những rủi ro do biến động lãi suất. Do đó, bộ phận tài chính kế toán đã nhanh chóng trình Hội đồng quản trị về tổng nhu cầu vốn và phương án huy động vốn vay. Công ty đã ký với một số ngân hàng các hợp đồng hạn mức vay vốn ngay từ đầu năm nên không phải chịu lãi suất quá cao so với lãi suất trên thị trường ở thời điểm cao nhất.
- Công ty là cổ đông lớn của hai ngân hàng trong là Ngân hàng Nam Việt và Ngân hàng Miền Tây nên 2 ngân hàng đã có những ưu tiên cho Công ty vay vốn, đây là lợi thế mà Công ty có được trong thời kỳ khó khăn.
- Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các cán bộ chủ chốt liên tục đề ra các chiến lược điều chỉnh tỷ trọng lượng vốn giải ngân vào các lĩnh vực trong năm 2008.
- Bộ phận đầu tư dự án, thường xuyên theo dõi, đánh giá nghiêm ngặt hiệu quả kinh tế của toàn bộ các dự án mà Công ty đầu tư và tham gia liên doanh liên kết, nhằm đảm bảo sự an toàn về tài chính. Cụ thể, gần 80% số vốn giải ngân trong năm 2008 đều là các dự án trọng điểm, có hiệu quả kinh tế cao, do chính Công ty làm chủ đầu tư. Hơn 20% số vốn giải ngân vào các công ty con và công ty liên kết đều có một bộ phận riêng biệt giám sát các dự án, tình hình tài chính của công ty con, công ty liên kết.
- Ban giám sát thi công thường xuyên giám sát tiến độ triển khai công trình.
- Công tác kế toán thực hiện việc trích lập dự phòng đầy đủ.
- Bộ phận tài chính của Công ty theo dõi và kiểm soát dòng tiền của Công ty để báo cáo cho Ban lãnh đạo thường xuyên. Đồng thời đưa ra các biện pháp sử dụng nguồn vốn thích hợp với từng thời điểm trong năm qua. Điều chỉnh tỷ trọng đầu tư vào các lĩnh vực: Cụ thể trong năm 2008 Công ty đã tập trung nguồn vốn đầu tư vào các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, đầu tư cơ sở hạ tầng cho các khu công nghiệp hiện hữu.
- Định kỳ hàng quý, năm, bộ phận tài chính kế toán có trách nhiệm đánh giá mức tổn thất về tài chính của Công ty do bị ảnh hưởng bởi các rủi ro để trình Ban giám đốc, Hội đồng quản trị; đưa ra các biện pháp điều chỉnh, xử lý; lập phương án dự phòng, huy động và sử dụng nguồn vốn.
- Trong năm qua, Hội đồng quản trị cũng như Ban giám đốc đã huy động một nguồn vốn nội lực, phân bổ sử dụng nguồn vốn vào các lĩnh vực một cách hợp lý. Cho nên tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu của công ty là ở mức rất nhỏ, 11 %. Có thể nói công tác quản lý rủi ro của Ban lãnh đạo Công ty trong năm qua phần nào đã hạn chế được tổn thất tài sản cho Công ty trong bối cảnh suy thoái kinh tế.



## Triển vọng kinh doanh

*KINHBAC CITY lấy hoạt động xây dựng, phát triển các Khu công nghiệp và đô thị làm nòng cốt; mở rộng đầu tư sang một số lĩnh vực quan trọng khác có gắn liền hoặc hỗ trợ cho hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản nhằm mục tiêu phát triển KINHBAC CITY trở thành Tập đoàn Bất động sản hàng đầu của Việt Nam. Để thực hiện mục tiêu phát triển này, kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2009 như sau:*



Qua quý 1 năm 2009, Công ty sẽ hoàn tất thủ tục sáp nhập một số Khu công nghiệp và đô thị. Như vậy, ngoài Khu công nghiệp Quế Võ, Khu công nghiệp Quế Võ Mở rộng và Khu công nghiệp Quang Châu còn có các Khu công nghiệp khác như Khu công nghiệp và đô thị Chân Mây ở Huế, Khu công nghiệp và đô thị Trảng Duệ ở Hải Phòng (với khoảng 400 ha Khu công nghiệp và 200 ha đô thị) và một Khu công nghiệp ở thành phố HCM

khoảng 600 ha. Giá trị tổng tài sản của Công ty là giá trị so sánh và giá sàn (vì đơn giá đền bù giải tỏa là giá có chi phí thấp nhất trong các loại chi phí của bất động sản), nên sau khi hoàn thiện cơ sở hạ tầng giá trị gia tăng là rất lớn. Đặc biệt KINHBAC CITY đứng đầu ở Việt Nam về thu hút đầu tư nước ngoài. Khi nhà đầu tư vào xây dựng nhà máy, càng xây dựng nhiều nhà máy đẹp, thì nhu cầu nhà ở càng tăng, nên giá trị đất đai & tài sản của Công ty gia tăng

khá nhiều. Nếu xét trên quy mô, Kinh Bắc đang hoàn tất để năm 2009 quản lý 4 công ty phát triển Khu công nghiệp trực thuộc với 6 Khu công nghiệp và 6 khu đô thị có tổng diện tích mỗi cụm Khu công nghiệp và đô thị khoảng 600 ha.

Tăng mua cổ phần để năm giữ trên 50% vốn của Công ty cổ phần viễn thông Sài Gòn theo kế hoạch. Đây là cơ sở làm tăng giá trị vì giá trị tài sản rất lớn mà Saigontel đang có.



## Kế hoạch kinh doanh năm 2009

- 1 Đảm bảo mức chi trả cổ tức năm 2009 cho các cổ đông ở mức 20% đến 30% (trên vốn điều lệ);
- 2 Tham gia các chương trình kích cầu của Chính phủ như xây dựng nhà ở cho công nhân; các dự án đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng, đặc biệt là cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp; xây dựng nhà xưởng;
- 3 Liên doanh với Ascendas thực hiện dự án Khu phức hợp với diện tích 30ha ở Đại Mỗ – Hà Nội, trong đó bao gồm trung tâm thương mại, khu dân cư, công viên khoa học, dự tính mức vốn đầu tư lên tới 500 triệu USD;
- 4 Tiếp tục triển khai thực hiện dự án Khu đô thị, nhà ở, thương mại ở Đông Anh - Hà Nội với diện tích 50ha;

*Đồng thời, KINH BAC CITY sẽ tiếp tục thực hiện các kế hoạch đã được ĐHCĐ thông qua trong năm 2008 như:*

- 5 Đầu tư và tiến hành các hoạt động kinh doanh trong Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng tại Bắc Ninh (với tổng diện tích 600 ha và tổng vốn đầu tư 100 triệu USD), tập trung xây dựng nhà xưởng;
- 6 Hoàn thiện hồ sơ dự án và triển khai đầu tư, xây dựng, kinh doanh Khu công nghiệp và Khu đô thị Yên Phong Giai đoạn I tại tỉnh Bắc Ninh với tổng mức đầu tư 200 triệu USD (tổng diện tích Khu công nghiệp là 300ha, KĐT là 100ha);
- 7 Triển khai đầu tư và kinh doanh Khu đô thị Phúc Ninh, với tổng vốn đầu tư giai đoạn 1 là 200 triệu USD;
- 8 Liên doanh với Foxconn và các nhà đầu tư nước ngoài khác để đầu tư và kinh doanh 1.000ha khu Đô thị mới và Khu công nghệ cao Tràng Cát, Hải Phòng; triển khai thực hiện các kế hoạch liên doanh liên kết khác;
- 9 Sáp nhập 03 Khu công nghiệp khác vào KINH BAC CITY; tiếp tục triển khai đầu tư thêm 02 Khu công nghiệp và 02 Khu đô thị mới, đồng thời thực hiện các chương trình đầu tư trọng điểm khác;



## Kế hoạch kinh doanh năm 2009

**10**

Tiếp tục lập và khởi công xây dựng quần thể phức hợp bao gồm: khách sạn, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê đạt tiêu chuẩn 5-6 sao trong khu Ngoại giao đoàn 2ha với tổng vốn đầu tư 300 triệu USD. KINHBAC CITY sẽ chọn thời điểm để triển khai dự án cho phù hợp với tình hình thực tế.

*KINHBAC CITY hiện đang là một trong mười Công ty có quy mô lớn nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Công ty đang có cổ phần sở hữu tại một số công ty con và nhiều công ty liên doanh, liên kết, đồng thời có kế hoạch tiếp tục tham gia sở hữu trên 50% tại một số công ty cổ phần khác. Để tạo mô hình hoạt động phù hợp với quy mô đang ngày càng mở rộng của Công ty, HĐQT đã xin ý kiến Cổ đông về các phương án sau:*

**11**

Thành lập TẬP ĐOÀN KINH BẮC (KINHBAC CITY GROUP). Tập đoàn Kinh Bắc sẽ bao gồm KINHBAC CITY là Công ty mẹ và các Công ty con, Công ty liên doanh liên kết của KINHBAC CITY.

**12**

Thâu tóm Saigontel: KINHBAC CITY hiện đang chiếm tỷ lệ sở hữu lớn tại Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn Thông Sài Gòn (SAIGONTEL - mã niêm yết SGT trên Sở GDCK TP.HCM). SAIGONTEL hiện có nhiều hoạt động liên quan tới mục tiêu của KINHBAC CITY. Vì vậy, KINHBAC CITY có thể thâu tóm SAIGONTEL thông qua hình thức chào mua công khai để SAIGONTEL trở thành Công ty con hoặc đàm phán để SAIGONTEL sáp nhập vào KINHBAC CITY.

### CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



*Những điều chưa làm được trong năm 2008 thì vẫn còn, nhưng những gì đã làm được thì cũng thật ấn tượng và hoàn toàn xứng đáng tầm vóc KBC, KBC luôn nói ít làm nhiều, KBC luôn đi vào thực chất làm sao đóng góp tốt hơn cho cổ đông và cho Đất nước.*

*Một lần nữa thay mặt Hội đồng Quản trị, xin chân thành cảm ơn Quý vị cổ đông, chúng tôi tin tưởng rằng chúng tôi sẽ sát cánh với các bạn đi trên con đường dài đến tương lai và các bạn sẽ luôn tự hào là cổ đông của KBC, cổ đông của những Khu công nghiệp ngày đêm tạo ra sản phẩm cho Đất nước, tạo ra hàng trăm ngàn công ăn việc làm, nhiều triệu người trên thế giới dùng sản phẩm từ Khu công nghiệp của các bạn cổ đông. Đến Khu công nghiệp, các bạn sẽ có cảm giác của những người chủ những vùng đất trù phú, bao la bát ngát với những nhà máy, xí nghiệp ngày đêm tạo sản phẩm cho xã hội. Các bạn sẽ cảm nhận được KBC đã làm được những gì và khác gì so với các đơn vị khác.*





## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC



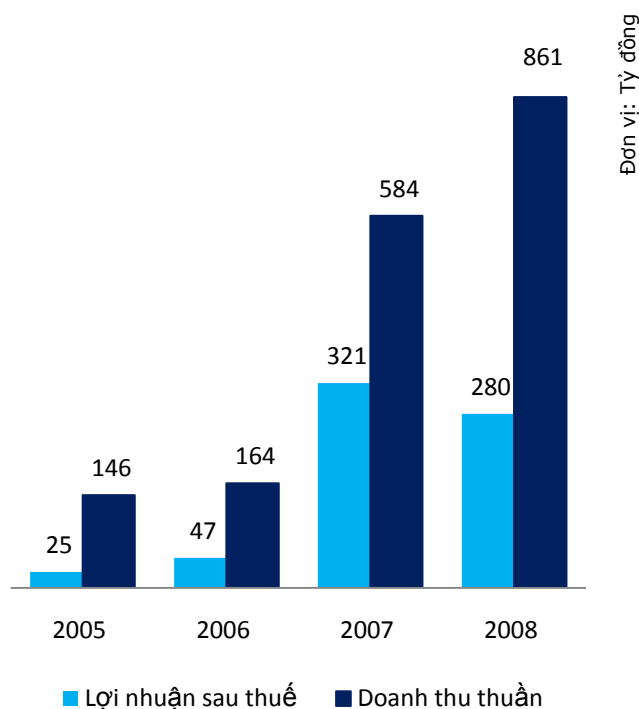
## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH KINH DOANH VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

*Ban giám đốc Công ty Kinh Bắc đã có một năm làm việc không biết mệt mỏi vì sự phát triển của Công ty, vì lợi ích của các cổ đông và các nhà đầu tư.*

### Hoạt động kinh doanh

Năm 2008 chứng kiến sự suy thoái lan rộng khắp thế giới và đầu tư nước ngoài sụt giảm. Trong bối cảnh chung đó, Công ty cũng không nằm ngoài tác động tiêu cực của xu thế này. Tuy nhiên Ban Giám đốc Công ty đã nỗ lực hết mình trong việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh và đã đạt được những kết quả nhất định với doanh thu thuần về bán hàng đạt 861 tỷ đồng, bằng 160% của năm 2007 và lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ đạt 280 tỷ đồng, bằng 87% của năm 2007.

Việc không hoàn thành được kế hoạch đề ra chủ yếu do tình hình khó khăn trong Quý IV năm 2008, nền kinh tế thế giới đã xấu đi rất nhanh so với dự tính, lâm vào khủng hoảng trầm trọng. Vì thế, nhiều Công ty phải thu hẹp đầu tư, sản xuất ở nhiều nơi. Các khách hàng nước ngoài của Công ty cũng không nằm ngoài xu hướng đó. Cho nên Ban lãnh đạo Công ty đã chia sẻ với khách hàng những rủi ro này, đồng ý cho một vài khách hàng thanh lý các hợp đồng đã ký để giữ mối quan hệ với khách hàng. Đây đều là những nhà đầu tư



lớn, gắn bó với Công ty trong nhiều dự án, đồng thời cũng là cầu nối đưa các khách hàng mới đến với Công ty. Trong tương lai, khi nền kinh tế hồi phục thì các nhà đầu tư đó sẽ quay lại Công ty và tiếp tục hợp tác. Đây là nguyên nhân phát sinh khoản giảm trừ doanh thu 573 tỷ đồng, 335 tỷ đồng lợi nhuận trong Quý IV/2008 và là một khoản giảm trừ rất hãn hữu xảy ra.





## Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Đơn vị	2008	2007	2006
Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần	%	61,7	55,7	38,9
Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	52,6	79,5	28,6
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	33,2	59,6	28,6
Lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản (ROA)	%	6,0	9,9	9,1
Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	10,4	14,8	24,8

### Khả năng sinh lời:

Chỉ tiêu sinh lời của Công ty trong năm 2008 duy trì ở mức khá so với các doanh nghiệp bất động sản được niêm yết trên Thị trường chứng khoán Việt Nam. Trong đó, chỉ tiêu lợi nhuận gộp/doanh thu thuần đạt gần 62%, tăng khoảng 6% so với năm 2007, cho thấy Công ty vẫn phát huy tốt lợi thế thu hút đầu tư và sử dụng hiệu quả quỹ đất vốn có. Các chỉ tiêu sinh lời khác của Công ty có giảm so với năm 2007 do năm 2008 Công ty đã mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh, không ngừng nắm bắt các cơ hội mới, đặc biệt là các cơ hội đầu tư vào các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng. Ngoài ra, sự biến động của lãi suất cùng với việc thị trường chứng khoán sụt giảm so với năm 2007 nên Công ty đã phải trích lập khoản dự phòng tài chính là 65 tỷ đồng, khiến chi phí tài chính tăng mạnh, làm giảm một phần lợi nhuận của Công ty, dẫn đến tỷ lệ lợi nhuận trước thuế trên doanh thu

giảm từ 79,5% năm 2007 xuống còn 52,6 % năm 2008.

Ngoài ra, năm 2008 bên cạnh doanh thu từ các Khu công nghiệp, Công ty bắt đầu có doanh thu và lợi nhuận từ khu đô thị, khoản lợi nhuận này không được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập như đối với các dự án phát triển khu công nghiệp, làm cho hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu giảm.

Hai chỉ tiêu lợi nhuận trên tổng tài sản (ROA) và lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) cũng giảm, do năm 2008 Công ty bắt đầu triển khai nhiều hoạt động đầu tư vào các dự án bất động sản nên quy mô tài sản và vốn chủ sở hữu tăng mạnh để huy động vốn cho các dự án đó. Doanh thu và lợi nhuận dự kiến bắt đầu tăng nhanh từ năm 2010. Khi đó, chỉ số về khả năng sinh lời sẽ tốt hơn rất nhiều.

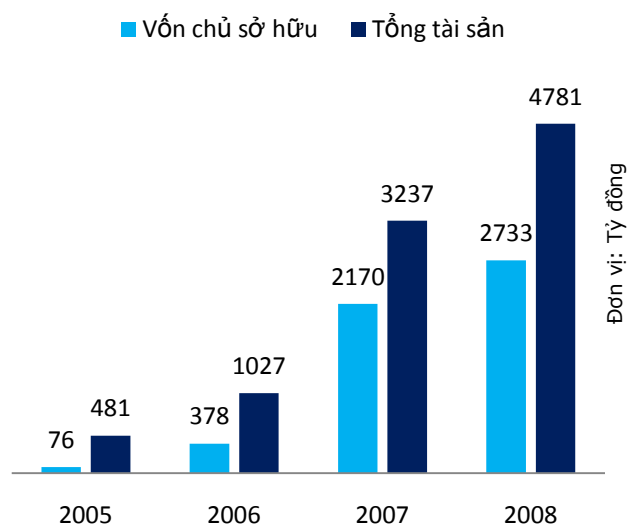


## Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Đơn vị	2008	2007	2006
Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	2,44	3,25	1,71
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	0,87	2,23	0,69
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,08	0,22	0,02

### Khả năng thanh toán

Về quy mô nguồn vốn và tài sản, trong năm 2008 Công ty tiếp tục tăng đầu tư và mở rộng hoạt động kinh doanh. Cuối năm 2008, tổng tài sản và nguồn vốn chủ sở hữu lần lượt đạt 4.781 tỷ đồng và 2.733 tỷ đồng, tăng tương ứng 48% và 26% so với năm 2007. Với tốc độ tăng như vậy, cơ cấu nguồn vốn của Công ty được vẫn đảm bảo khả năng thanh toán.



Phần lớn tài sản của Công ty được đầu tư từ nguồn vốn chủ sở hữu nên Công ty chủ động trong các quyết định kinh doanh. Với hệ số nợ/vốn chủ sở hữu là 0,72, thấp hơn rất nhiều nếu so với các doanh nghiệp Việt Nam đang hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và cơ sở hạ tầng. Trong tương lai, Công ty hoàn toàn có thể sử dụng nhiều hơn các công cụ đòn bẩy tài chính để đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, mặt khác vẫn đảm bảo cơ cấu vốn và khả năng thanh toán an toàn. Đây được xem như là một lợi thế lớn của Công ty so với các đối thủ cạnh tranh.

Hệ số thanh toán hiện thời và thanh toán ngắn hạn đều lớn hơn 1, đạt mức trung bình ngành. Xét cơ cấu nợ ngắn hạn của Công ty thì khoản vay ngắn hạn phải chịu lãi suất là nhỏ. Phần lớn nợ ngắn hạn phát sinh do các khoản đặt cọc trước của khách hàng và trích trước giá vốn hàng bán. Trong đó, 485 tỷ đồng khoản khách hàng trả trước tương đối lớn là một dấu hiệu tích cực, cho thấy mức độ cam kết của khách hàng và khả năng ký kết chính thức các hợp đồng bán/cho thuê đất sẽ làm tăng lên doanh thu và dòng tiền. Việc khách hàng sẵn sàng ứng trước tiền để công ty sử dụng cho hoạt động kinh doanh chứng tỏ vị thế mạnh và thương hiệu của công ty trong lĩnh vực bất động sản.



## Gía trị sổ sách

Tính đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 giá trị sổ sách của Công ty là: **2.735.496.186.338 đồng**

## Thay đổi về vốn cổ phần

Năm 2008 là năm thứ ba liên tiếp Công ty tăng trưởng mạnh về quy mô hoạt động và trong năm này Công ty đã ba lần tiến hành tăng vốn cổ phần: Phát hành riêng lẻ 2.722.000 cổ phiếu cho các cổ đông chiến lược, chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỉ lệ 43% và chia cổ phiếu thưởng tỉ lệ 7%, nâng vốn điều lệ từ 880.000.000.000 đồng lên 1.340.830.000.000 đồng.

## Chính sách cổ tức

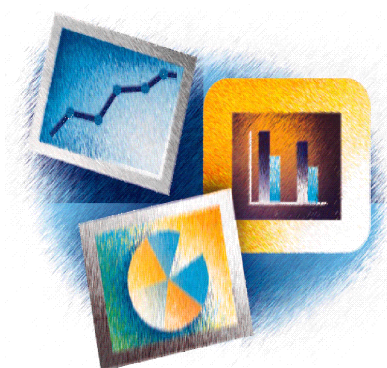
Hiện tại, Công ty áp dụng chính sách trả cổ tức bằng cổ phiếu để tái đầu tư vốn góp của các cổ đông vào những dự án mới hứa hẹn sẽ đem lại hiệu quả kinh tế rất cao. Đây là chính sách cổ tức hợp lý với một Công ty đang trong thời gian đầu triển khai nhiều dự án lớn với mục tiêu phát triển cả về vốn và tài sản để thu hút thêm nhiều nguồn vốn từ các tổ chức đầu tư trong và ngoài nước.

Trong năm 2008, công ty đã tiến hành trả cổ tức năm 2007 cho các cổ đông bằng cổ phiếu với tỷ lệ 43%, tương đương với 37.290.460 cổ phiếu, trị giá 372.904.600.000 đồng mệnh giá.

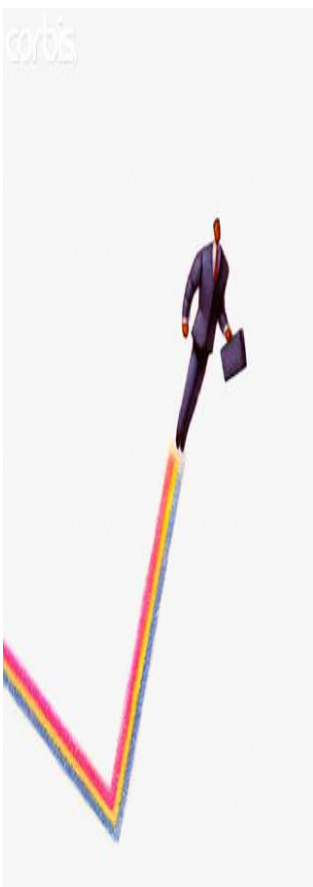
Năm 2009 Công ty sẽ trả cổ tức năm 2008 cho các cổ đông bằng cổ phiếu với tỷ lệ cổ tức 20%, cổ phiếu thưởng 30%.

## Thông tin về cổ phiếu

Cổ phiếu thường	130.082.662 cổ phiếu
Cổ phiếu quỹ	4.000.338 cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu	134.083.000 cổ phiếu
Cổ phiếu đang lưu hành	130.082.662 cổ phiếu



## Đổi mới công tác quản trị



## Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2009

Năm 2008, Công ty đã có những hoạt động nhằm hoàn thiện bộ máy tổ chức và tăng cường chất lượng quản trị công ty. Công ty đã đón nhận thêm nhiều nhân tài gia nhập vì họ tìm thấy được ở Kinh Bắc một môi trường làm việc tốt hơn, một công ty với văn hóa doanh nghiệp tốt, hoạt động bài bản theo chuẩn mực quốc tế, có định hướng lâu dài. Trong đó, Công ty đã tăng cường nhân lực cho hầu hết các bộ phận, đặc biệt tăng cường kiểm soát về mặt pháp chế, tình hình tài chính của Công ty giúp việc cho Hội đồng Quản trị và Ban tổng giám đốc đạt được hiệu quả cao. Tăng cường hoạt động của bộ phận quan hệ cổ đông để chia sẻ thông tin về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh với các cổ đông, các nhà đầu tư và các công ty chứng khoán đến tìm hiểu cơ hội đầu tư vào Công ty, cũng như phản ánh những ý kiến, suy nghĩ của các cổ đông, các nhà đầu tư tới ban lãnh đạo Công ty.

Trong năm 2008, Công ty cũng tiến hành đánh giá lại và tiếp tục được chứng nhận đăng ký Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000 của NQA.

Ngoài ra, vào tháng 6/2008 Công ty đã chuyển trụ sở làm việc sang tòa nhà Văn phòng mới hoàn thành xây dựng, đảm bảo văn phòng làm việc tập trung và hoàn thiện, tạo điều kiện trao đổi thông tin nội bộ trong Công ty kịp thời và dễ dàng, đề cao quan hệ mật thiết, chặt chẽ giữa các phòng/ ban.

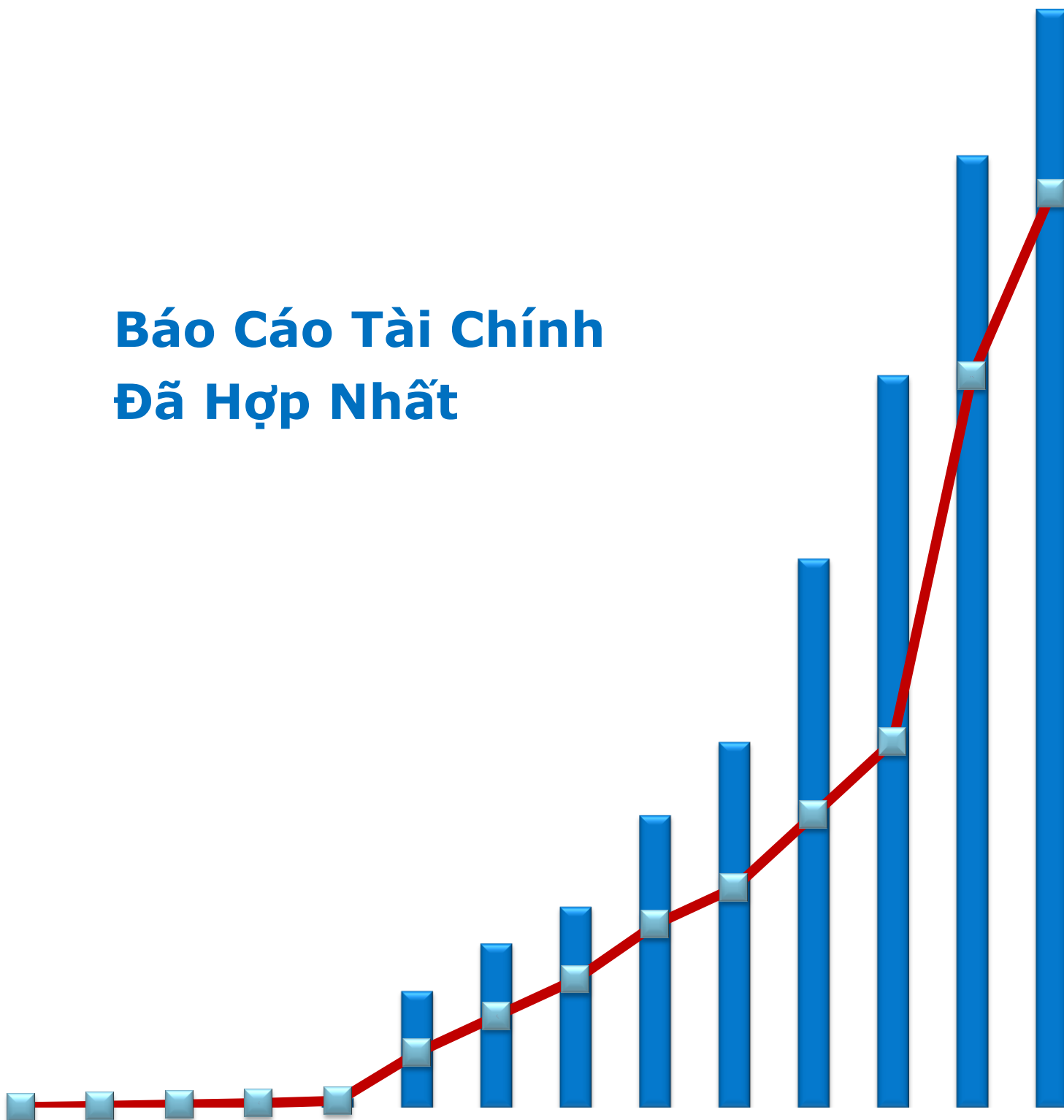
Năm 2009 là năm sẽ phải đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Tuy nhiên tinh thần nỗ lực của toàn bộ đội ngũ vẫn đang phát huy cao độ. Do vậy Ban Tổng giám đốc Công ty lập kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2009 như sau:

*Doanh thu dự kiến: 809 tỷ đồng*

*Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 316 tỷ đồng*



## Báo Cáo Tài Chính Đã Hợp Nhất



## Báo cáo của kiểm toán độc lập

### 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 (10lines) Fax: (84.8) 3930 4281

Email: [aisc@aisc.com.vn](mailto:aisc@aisc.com.vn)

Website: [www.aisc.com.vn](http://www.aisc.com.vn)



### BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Giám Đốc  
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 08 đến trang 40 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**

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

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 thủ 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 hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
 CÔNG TY  
 TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
 KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ  
 TÍN HOC  
 THÀNH PHỐ  
 HỒ CHÍ MINH

**PHẠM VĂN VINH**  
 Chứng chỉ KTV số: Đ0112/KTV  
 Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.



## Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị: Triệu đồng

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/08</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.487.727</b>	<b>1.623,364</b>
Tiền	<b>110</b>		<b>129.540</b>	<b>157,651</b>
Tiền	111	V.1.	129.540	157,651
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>310.753</b>	<b>1,082,737</b>
Đầu tư ngắn hạn	121		376.197	1,082,737
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(65.444)	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	<b>130</b>		<b>1.041.033</b>	<b>381,031</b>
Phải thu khách hàng	131	V.3.1	309.680	91,339
Trả trước cho người bán	132	V.3.2	664.996	244,779
Các khoản phải thu khác	138	V.3.3	66.357	44,913
Hàng tồn kho	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Tài sản ngắn hạn khác	<b>150</b>		<b>6.402</b>	<b>1,945</b>
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.293.133</b>	<b>1,613,595</b>
Tài sản cố định	<b>220</b>		<b>929.088</b>	<b>697,038</b>
TSCĐ hữu hình	221	V.5.1	8,887	7,516
Nguyên giá	222		15,028	11,953
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6,141)	(4,437)
TSCĐ vô hình	227	V.5.2	8	11
Nguyên giá	228		33	28
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(25)	(17)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.6.	920,193	689,511
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	<b>250</b>		<b>2,362,662</b>	<b>915,351</b>
Đầu tư vào công ty con	251	V.7.1	13,500	11,000
Đầu tư vào công ty liên kết liên doanh	252	V.7.2	143,847	77,707
Đầu tư dài hạn khác	258	V.7.3	2,205,316	826,644
Tài sản dài hạn khác	<b>260</b>		<b>1,383</b>	<b>1,207</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.	1,383	1,207
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4,780,860</b>	<b>3,236,959</b>





## Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị: Triệu đồng

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/08</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,958,924</b>	<b>996,058</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,711,809</b>	<b>727,087</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	V.9.1	161,263	30,000
Phải trả cho người bán	312	V.9.2	5,464	41,674
Người mua trả tiền trước	313	V.9.3	484,675	76,755
Thuế và các khoản phải nộp NN	314	V.9.4	275,027	122,632
Phải trả người lao động	315		-	-
Chi phí phải trả	316	V.9.5	778,990	448,909
Phải trả nội bộ	317		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.9.6	6,390	7,117
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>247,115</b>	<b>268,971</b>
Vay và nợ dài hạn	334	V.10.	247,115	268,971
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2,735,496</b>	<b>2,169,908</b>
<b>Vốn Chủ Sở Hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.11.</b>	<b>2,733,102</b>	<b>2,169,908</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1,340,830	880,000
Thặng dư vốn cổ phần	412		1,388,495	1,188,000
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu ngân quỹ	414		(280,003)	(280,000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		2,224	-
Quỹ dự phòng tài chính	418		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		281,557	381,908
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
<b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>V.12.</b>	<b>2,394</b>	<b>-</b>
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		2,394	-
<b>LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>			<b>86,4407</b>	<b>70,993</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4,780,860</b>	<b>3,236,959</b>

## Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: Triệu đồng	
			Năm 2008	Năm 2007
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	<b>1.433.989</b>	<b>583.610</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		573.000	45.000
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		<b>860.989</b>	<b>538.610</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	330.082	238.875
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		<b>530.907</b>	<b>154.068</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	56.557	31.036
Chi phí tài chính	22	VI.4.	96.802	30.455
Trong đó chi phí lãi vay	23		29.278	-
Chi phí bán hàng	24		-	15.056
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5.	38.075	407.710
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<b>452.587</b>	<b>154.068</b>
Thu nhập khác	31	VI.6.	522	19.831
Chi phí khác	32	VI.7.	-	-
Lợi nhuận khác	40		522	19.831
Lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên doanh, liên kết			974	787
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<b>453.109</b>	<b>428.329</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8.	167.598	107.172
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<b>285.510</b>	<b>321.157</b>
Lợi ích của cổ đông thiểu số			5.447	
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ			280.063	321.157
Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu (VND)	70		2.846	4.533



## Bảng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Mã	Năm 2008	Năm 2007
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	453.109	428.329
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.712	1.543
Các khoản dự phòng	03	65.444	-
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	124	-
Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(56.335)	(153.941)
Chi phí lãi vay	06	29.278	30.455
Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	493.332	306.386
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(662.483)	(75.217)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	-	9
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	307.731	271.382
Tăng/ giảm chi phí trả trước	12	(176)	(987)
Tiền lãi vay đã trả	13	(29.278)	(48.434)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	-	(18.586)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(5.215)	(769)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>103.911</b>	<b>433.785</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi đầu tư mua sắm xây dựng TSCĐ	21	(233.763)	(303.482)
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)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	112.409	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(904.466)	(635.653)
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	56.335	153.153
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(969.484)</b>	<b>(1.868.722)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31	723.325	1.847.300
Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu	32	(3)	(280.000)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn	33	226.499	168.576
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(117.092)	(150.320)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu	36	4.735	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>837.463</b>	<b>1.585.556</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(28.111)</b>	<b>150.619</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>157.651</b>	<b>7.032</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>129.540</b>	<b>157.651</b>

# Thuyết minh báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

## 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 đăng ký của Công ty là: 2.000.000.000.000 đồng

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. 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.

### 4. Tổng số công nhân viên

Tổng số Công nhân viên của Công ty là: 104 người.

*Trong đó: Nhân viên quản lý: 24 người.*

## II. Niên độ kế toán, đơn vị sử dụng tiền tệ 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 (VNĐ) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

## III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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



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

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

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

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

## 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.

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: 4 – 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý: 3 – 4 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 hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

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



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

Chi phí đi vay được vốn hoá = Chi phí đi vay phát sinh trong kỳ - 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:

Giá vốn hoạt động cho thuê đất	Diện tích đất cho thuê trong kỳ	Giá vốn/1m <sup>2</sup> đất cho thuê theo dự toán đầu tư	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 Khu công nghiệp Quế Võ là 226.973 đ/m<sup>2</sup> diện tích thương phẩm.
- Đơn giá dự toán đất cho thuê Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng là 295.364 đ/m<sup>2</sup> diện tích thương phẩm.
- Đơn giá dự toán đất cho thuê Khu công nghiệp Phúc Ninh là 2.406.006 đ/m<sup>2</sup> 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.

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 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.



## V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bản cân đối kế toán

### 1. Tiền và tương đương tiền

Tiền	Đơn vị: Triệu đồng	
	31/12/08	01/01/08
<b>Tiền mặt</b>	<b>314</b>	<b>1.995</b>
<i>Tại Công ty Cổ phần PT ĐT Kinh bắc</i>	220	517
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	94	1.478
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>129.226</b>	<b>155.655</b>
<i>Tại Công ty Cổ phần PT ĐT Kinh bắc</i>	127.859	132.481
Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh	66	8.968
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Hà Nội	10	28
Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Bắc Ninh	504	40.549
Tiền Gửi Công Ty chứng khoán Kim Long	4	9
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Bắc Ninh	80	185
Ngân hàng TMCP Nông Thôn Sông Kiên	-	3.986
Ngân hàng Nam Việt - CN Hà Nội	41.131	40.613
Ngân hàng Kỹ Thương VN - CN Bắc Ninh	13	13
Ngân hàng TM CP Miền Tây	86.051	38.131
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	1.367	23.174
Ngân hàng Công Thương Bắc Giang	55	8
Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh	15	8.073
Ngân hàng đầu Tư Bắc Giang	10	200
Ngân hàng Kỹ Thương Bắc Ninh	27	26
Ngân hàng Nam Việt Hà Nội	1.228	14.846
Ngân hàng TMCP Miền Tây	33	21
<b>Tổng cộng</b>	<b>129.540</b>	<b>157.651</b>



## 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Đơn vị: Triệu đồng

<b>Chứng khoán đầu tư ngắn hạn</b>	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/08</b>
Công ty CP Khu công nghiệp Tân Tạo (ITA)	9.383	9.106
Công ty CP Viễn Thông Sài Gòn (Saigontel)	365.734	340.000
Công ty Cơ Điện Lạnh REE	1.080	-
Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Miền Tây (WesternBank)	-	259.232
Ngân Hàng TMCP Nam Việt (Navibank)	-	334.900
Công ty Cổ phần Vận tải Biển Việt Nam - Vosco	-	94.500
Công ty Cổ phần MIRAE	-	45.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>376.197</b>	<b>1.082.737</b>

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:

<b>Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn</b>	<b>Trích lập trong kỳ</b>	<b>Cuối kỳ</b>
Cổ phiếu ITA	(6.326)	(6.326)
Cổ phiếu SGT	(58.537)	(58.537)
Cổ phiếu REE	(581)	(581)

## 3. Các khoản phải thu ngắn hạn

	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/08</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>309.680</b>	<b>91.339</b>
<a href="#">Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</a>	309.680	91.339
Phải thu các bên liên quan	-	-
Phải thu bên thứ ba	309.680	91.339
<b>Trả trước người bán</b>	<b>664.996</b>	<b>244.779</b>
<a href="#">Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</a>	528.658	215.667
Trả trước các bên liên quan	-	-
Trả trước cho bên thứ ba	528.658	215.667
<a href="#">Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</a>	136.338	29.112
Trả trước các bên liên quan	-	-
Trả trước bên thứ ba	136.338	29.112
<b>Phải thu khác</b>	<b>66.357</b>	<b>44.913</b>
<i>Tạm ứng</i>	24.797	4.763
<a href="#">Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</a>	21.207	2.544
<a href="#">Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</a>	3.590	2.218
<i>Phải thu khác</i>	41.560	40.150
<a href="#">Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</a>	41.386	40.075

Phải thu khác các bên liên quan	-	-
Phải thu khác bên thứ ba	41.386	40.075
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang	174	75
Phải thu khác các bên liên quan	-	-
Phải thu khác bên thứ ba	174	75
<b>Tổng Cộng</b>	<b>1.041.033</b>	<b>381.031</b>
Dự phòng phải thu khó đòi (-)	-	-
<b>Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>1.041.033</b>	<b>381.031</b>

#### 4. Tài sản ngắn hạn khác

	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/08</b>
<b>Thuế GTGT được khấu trừ</b>		
Thuế GTGT được khấu trừ hàng hoá dịch vụ	4.426	1.886
Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc	3.985	-
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang	441	1.886
<b>Cộng</b>	<b>4.426</b>	<b>1.886</b>
<b>Thuế và các khoản phải thu nhà nước</b>		
Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc	-	58
Các khoản thuế khác phải thu Nhà nước	-	58
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>58</b>
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		
Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc	-	-
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang	1.976	-
Ký quỹ mở L/C	1.976	-
<b>Cộng</b>	<b>1.976</b>	<b>-</b>
<b>Tổng Cộng</b>	<b>6.402</b>	<b>1.945</b>



## 5. Tài sản cố định (TSCĐ)

Đơn vị: Triệu đồng

TSCĐ hữu hình	Nhà xưởng	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	-	-	9.469	2.484	-	11.953
Mua trong năm	2.562	-	-	37	-	3.075
ĐT XD CB hình thành		-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS		-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.562</b>	<b>-</b>	<b>9.945</b>	<b>2.521</b>	<b>-</b>	<b>15.028</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm		-	2.810	1.628	-	4.437
Khấu hao trong năm	43	-	1.188	474	-	1.704
ĐT XD CB h. thành	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>43</b>	<b>-</b>	<b>3.997</b>	<b>2.101</b>	<b>-</b>	<b>6.141</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	-	-	6.660	856	-	7.516
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.519</b>	<b>-</b>	<b>5.948</b>	<b>419</b>	<b>-</b>	<b>8.887</b>

- Giá trị nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo các khoản vay: 0 VNĐ
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 396.570.562 VNĐ
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: 0 VNĐ
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không
- Các thay đổi khác về TSCĐ: Không.



<b>TSCĐ vô hình</b>	QS ĐĐ	Q PH	BQ SC	PM máy tính	TS VH khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm				28.116.660		28.116.660
Mua trong năm				4.983.000		4.983.000
Tạo ra từ nội bộ DN						
Tăng do hợp nhất KD						
Tăng khác						
Thanh lý, nhượng bán						
Giảm khác						
Số dư cuối năm				33.099.660		33.099.660
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm				17084615		17084615
Khấu hao trong năm				8247397		8247397
Tăng khác						
Thanh lý, nhượng bán						
Giảm khác						
Số dư cuối năm				25332012		25332012
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm				11032045		11032045
<b>Số dư cuối năm</b>				<b>7767648</b>		<b>7767648</b>

### Ghi chú

- QSDĐ: Quyền sử dụng đất
- QPH: Quyền phát hành
- PM: Phần mềm
- TSVH: Tài sản vô hình





## 6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

	<i>Đơn vị: Triệu đồng</i>	
	<b>31/12/08</b>	<b>1/1/08</b>
<b>Tại CTCP phát triển đô thị Kinh Bắc</b>	<b>662.184</b>	<b>470.995</b>
Khu đô thị Phúc Ninh	148.890	101.691
Khu công nghiệp Quế Võ	509.462	369.304
Khu đô thị Trảng Cát	3.253	-
Khu ngoại giao đoàn	150	-
Khu Tân Lập	430	-
<b>Tại CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang</b>	<b>258.009</b>	<b>218.516</b>
Khu công nghiệp Quang Châu	258.009	218.516
<b>Tổng cộng</b>	<b>920.193</b>	<b>689.511</b>

Dự án	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	KC trong kỳ	Số cuối năm
Khu đô thị Phúc Ninh	101.691	47.199	0	148.890
Khu công nghiệp Quế Võ	369.304	140.770	612	509.462
Khu công nghiệp Quang Châu	218.516	39.606	113	258.009
Khu đô thị Trảng Cát	-	3.253	0	3.253
Khu ngoại giao đoàn	-	150	0	150
Khu Tân Lập	-	430	0	430
<b>Tổng cộng</b>	<b>689.511</b>	<b>231.408</b>	<b>725</b>	<b>920.193</b>

## 7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

### Đầu tư vào công ty con

Tên Công ty con	Tỷ lệ sở hữu	31/12/08	01/01/08
(a) Công ty CP KCN Sài Gòn - Bắc Giang	62%	-	-
(b) Công ty CP ĐT & TM Kinh Bắc	70%	2.500	-
(c) Công ty CP Giấy Sài Gòn - Bình Định	53%	11.000	6.000
Cty CP ĐT & SX VNT Sài Gòn Cà Mau		-	5.000
<b>Cộng</b>		<b>13.500</b>	<b>11.000</b>

(a) Theo Giấy ĐKKD số 20.03.000142 đăng ký thay đổi lần 2 ngày 20/03/2008, VĐL của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Bắc Giang là 200.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của CTCP Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 52% so với VĐL.



Đến thời điểm ngày 31/12/2008 Công ty đã góp 104.000.000.000 VNĐ đạt tỷ lệ 100% so với VĐL phải góp.

- (b) Theo Giấy ĐKKD số 01.03.03021776 đăng ký thay đổi lần 1 ngày 09/10/2008, VĐL 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 CTCP Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 70% so với VĐL. Đến thời điểm ngày 31/12/2008 Công ty đã góp 2.500.000.000 VNĐ đạt tỷ lệ 17,85% so với VĐL phải góp.
- (c) Theo Giấy ĐKKD số 35.03.000148 đăng ký thay đổi lần 5 ngày 23/12/2008, VĐL của Công ty cổ phần Giấy Sài Gòn – Bình Định là 700.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của CTCP Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 53,33% so với VĐL. Đến thời điểm ngày 31/12/2008 Công ty đã góp 11.000.000.000 VNĐ đạt tỷ lệ 2,94% so với VĐL phải góp.

#### Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu	31/12/08	01/01/08
(a)CTCP Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	20%	11.902	3.970
(b)CTCP KCN Sài Gòn - Bình Phước	20%	6.875	-
(c)CTCP ĐT Sài Gòn - Tây Nguyên	40%	30.389	30.600
(d)CTCP ĐT PT Sài Gòn - Dung Quất	40%	2.000	1.000
(e)CTCP ĐTPPT hạ tầng KCNC Sài Gòn	20%	63.237	31.512
(f)CTCP ĐT & PT Măng Cành	40%	5.583	6.000
(g)CTCP SX TM Hồng Hà - Cửu Long	29%	5.444	4.625
(h)CTCP ĐTXD & VLXD Sài Gòn	36%	18.417	
<b>Cộng</b>		<b>143.847</b>	<b>77.707</b>

Tên Công ty	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Theo pp VCSH	Giá gốc	Theo pp VCSH
CTCP Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau	12.000	11.902	4.000	3.970
CTCP KCN Sài Gòn - Bình Phước	7.000	6.875	-	
CTCP ĐT Sài Gòn - Tây Nguyên	32.100	30.389	30.600	30.600
CTCP ĐT PT Sài Gòn - Dung Quất	2.000	2.000	1.000	1.000
CTCP ĐTPPT hạ tầng KCNC Sài Gòn	60.000	63.237	30.000	31.512
CTCP ĐT & PT Măng Cành	6.000	5.583	6.000	6.000
CTCP SX TM Hồng Hà - Cửu Long	5.320	5.444	5.320	4.625
CTCP ĐTXD & VLXD Sài Gòn	17.925	18.417	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>142.345</b>	<b>143.847</b>	<b>76.920</b>	<b>77.707</b>



- (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 Khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.
- (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 CP ĐT 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 CP ĐT 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.

#### Đầu tư dài hạn khác

	<i>Đơn vị: Triệu đồng</i>	
(a) Cty CP PT ĐT Sài Gòn - Tây Bắc	33.515	15.000
(b) Cty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng	13.000	10.000
(c) Cty CP KCN Sài Gòn - Cần Thơ	10.000	10.000
(d) Cty CP KCN Sài Gòn - Nhơn Hội	19.000	19.000
(e) Cty CP ĐT Sài Gòn - Huế	4.000	4.000
(f) Cty CP TV & ĐT Kinh Bắc (KBI)	-	9.000
(g) Cty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn	-	17.925
(h) Cty CP Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	309.000	300.000
(i) Cty CP ĐT Sài Gòn - Đà Nẵng	39.000	39.000
(j) Cty TNHH Scanviwood	6.520	6.520
(k) Cty CP Quản Lý Quy ĐTCK Bản Việt	15.000	15.000
(l) Ủy thác đầu tư	80.000	110.000
(m) Hợp tác đầu tư với Saigontel	156.000	182.500
(n) Ủy thác đầu tư	58.491	58.491
(o) Ủy thác đầu tư	11.200	11.200
(p) Cty CK CN Việt Nam	-	3.000
(q) Ủy thác đầu tư	76.000	10.000
(r) Cty CP ĐT Sài Gòn - Đà Nẵng (Vay)	14.000	6.000
(s) Cty CP Truyền Thông VTC - Saigontel	30.700	-
(t) Cty CP ĐTPT NMĐ Sài Gòn - Bình Thuận	3.500	-
(u) Cty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân	7.000	-
(v) Ủy thác đầu tư - Các tổ chức	300.000	-
(w) Ủy thác đầu tư - Các tổ chức	425.250	-
(x) Ngân hàng TMCP Miền Tây	259.232	
(y) Ngân hàng TMCP Nam Việt	334.900	
(z) Trái Phiếu	8	8
<b>Tổng Cộng</b>	<b>2.205.316</b>	<b>826.644</b>



- (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 300.000.000.000 VNĐ, 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.
- (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 VNĐ, 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 VNĐ.
- (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 VNĐ 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 VNĐ.
- (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 VNĐ, trong đó Công ty CP PT ĐT Kinh Bắc (KBC) góp 90.000.000.000 VNĐ và Dự án đầu tư vào khu đất 3 mặt tiền tại 84 Hùng Vương, TP. Đà Nẵng với tổng vốn góp dự kiến là 146.000.000.000 VNĐ, trong đó Công ty Kinh Bắc góp 58.400.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2008, tổng cộng vốn góp của KBC là 148.400.000.000 VNĐ, Công ty CP PT ĐT Kinh Bắc đã góp được 156.000.000.000 VNĐ (do nhu cầu vốn thực tế của dự án tăng lên, nên Công ty Kinh Bắc đã chuyển trước 7.600.000.000 VNĐ).
- (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 VNĐ 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 VNĐ 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 VNĐ 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 VNĐ, 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 VNĐ, 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 VNĐ, 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 VNĐ, 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 VNĐ, đạt tỷ lệ 0,9% so với vốn điều lệ phải góp.
- (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

<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/08</b>
Số dư đầu năm	1.207	220
Cộng: phát sinh tăng trong kỳ	2.074	2.011
Trừ: kết chuyển chi phí trong kỳ	1.898	1.024
Trừ: các khoản giảm trừ khác	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.384</b>	<b>1.207</b>

- Chi phí trả trước dài hạn là chi phí tiền thuê nhà văn phòng đại diện tại Hà Nội
- 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:

### Vay và nợ ngắn hạn

	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/08</b>
Vay ngắn hạn		
<a href="#">Tại CTCP phát triển đô thị Kinh Bắc</a>	<b>130.263</b>	-
Vay ngắn hạn NH	35.000	-
Vay ngắn hạn đối tượng khác	95.263	-
<a href="#">Tại CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang</a>	<b>31.000</b>	<b>30.000</b>
Vay ngắn hạn NH	31.000	30.000
<b>Cộng</b>	<b>161.263</b>	<b>30.000</b>

<b>Chi tiết các khoản nợ vay ngân hàng</b>	<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>Vay trong kỳ</b>	<b>Trả trong kỳ</b>	<b>Số dư cuối kỳ</b>
<a href="#">Tại CTCP PT đô thị Kinh Bắc</a>				
(a) Ngân hàng TMCP Miền Tây		35.000		35.000
(b) CTCP ĐTP- HT- KCNC Sài Gòn		90.000		90.000
(c) Vay Ông Phạm Quang Huy		5.263		5.263
<b>Cộng</b>		<b>130.263</b>		<b>130.263</b>
<a href="#">Tại CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang</a>				
(d) Ngân hàng TMCP Miền Tây	30.000	31.000	30.000	31.000
<b>Cộng</b>	<b>30.000</b>	<b>31.000</b>	<b>30.000</b>	<b>31.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>30.000</b>	<b>161.263</b>	<b>30.000</b>	<b>161.263</b>





(a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Miền Tây của 2 Hợp đồng sau:

- 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 m<sup>2</sup> 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 ngắn hạn 31.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây theo Hợp đồng số 0110/2008/HĐTD-DN ngày 09/10/2008. Lãi suất cho vay: 1,75%/tháng. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: là tài sản thế chấp được hình thành từ vốn vay bao gồm quyền sử dụng đất 30.000 m<sup>2</sup>. Giá trị tài sản thế chấp: 60.000.000.000 VNĐ.

(b) 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.
- Khoản vay ngắn hạn 31.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây theo Hợp đồng số 0110/2008/HĐTD-DN ngày 09/10/2008. Lãi suất cho vay: 1,75%/tháng. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: là tài sản thế chấp được hình thành từ vốn vay bao gồm quyền sử dụng đất 30.000 m<sup>2</sup>. Giá trị tài sản thế chấp: 60.000.000.000 VNĐ.



## Phải trả người bán

	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/2008</b>
Phải trả người bán		
<u>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</u>	<b>2.455</b>	<b>41.634</b>
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả bên thứ ba	2.455	41.634
<u>Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang</u>	<b>3.009</b>	<b>41</b>
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả bên thứ ba	3.009	41
<b>Cộng</b>	<b>5.464</b>	<b>41.674</b>

## Người mua trả tiền trước

	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/08</b>
Người mua trả tiền trước		
<u>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</u>	<b>448.869</b>	<b>64.325</b>
Các bên liên quan trả tiền trước	-	-
Các bên thứ ba trả tiền trước	448.869	64.325
<u>Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang</u>	<b>35.805</b>	<b>12.430</b>
Các bên liên quan trả tiền trước	-	-
Các bên thứ ba trả tiền trước	35.805	12.430
<b>Cộng</b>	<b>484.675</b>	<b>76.755</b>

## Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/08</b>
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>		
<u>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</u>	<b>272.028</b>	<b>122.632</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	5.208
Thuế thu nhập doanh nghiệp	271.771	107.172
Thuế thu nhập cá nhân	5	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	10.000
Các loại thuế khác	-	252
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	252	-
<u>Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang</u>	<b>2.999</b>	<b>-</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.999	-
<b>Cộng</b>	<b>275.027</b>	<b>122.632</b>



## Chi phí phải trả

<b>Chi phí phải trả</b>	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/08</b>
<b>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</b>	<b>718.385</b>	<b>448.909</b>
Trích trước giá vốn hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng QSDĐ	718.385	448.909
<b>Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang</b>	<b>60.606</b>	
Trích trước giá vốn hoạt động cho thuê đất	60.606	
<b>Cộng</b>	<b>778.990</b>	<b>448.909</b>

<b>Chi phí phải trả</b>	<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>Trích trong kỳ</b>	<b>Kết chuyển trong kỳ</b>	<b>Số dư cuối kỳ</b>
Trích trước giá vốn	448.909	522.562	192.480	778.990
<b>Cộng:</b>	<b>448.909</b>	<b>522.562</b>	<b>192.480</b>	<b>778.990</b>

## Các khoản phải trả phải nộp khác

<b>Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/08</b>
<b>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</b>	<b>1.350</b>	<b>2.114</b>
BHXH thanh toán tiền dưỡng sức		4
Công ty TNHH QT Liên Doanh Vinaconex Taisei	45	-
Công ty TNHH Seewell	20	-
Công ty TNHH Dịch Vụ Thép NS Hà Nội	20	-
Công ty TNHH Longtec International	15	-
Công ty TNHH NCC Việt Nam	17	-
Thái Gia Mùi	58	-
Ông Đặng Thành Tâm	-	110
Nguyễn Thị Vân Ly	274	-
Ông La Hồng Sơn	-	2.000
Nguyễn Thị Thảo	829	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	73	-
<b>Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang</b>	<b>5.040</b>	<b>5.0034</b>
Phải trả khác cho các bên liên quan	-	4
Phải trả khác cho bên thứ ba	5.040	5.000
<b>Cộng</b>	<b>6.390</b>	<b>7.117</b>
<b>Tổng Cộng</b>	<b>1.711.809</b>	<b>727.087</b>



## 10. Nợ dài hạn

<b>Vay dài hạn</b>	<b>31/12/08</b>	<b>01/01/08</b>
<b>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</b>	<b>120.315</b>	<b>105.171</b>
Vay ngân hàng	118.787	103.721
Vay đối tượng khác	1.528	1.450
<b>Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang</b>	<b>126.800</b>	<b>163.800</b>
Vay ngân hàng	126.800	163.800
<b>Cộng</b>	<b>247.115</b>	<b>268.971</b>

<b>Chi tiết các khoản nợ vay ngân hàng</b>	<b>Vay</b>		<b>Trả</b>	
	<b>Số dư đầu kỳ</b>	<b>trong kỳ</b>	<b>trong kỳ</b>	<b>Số dư cuối kỳ</b>
<b>Tại CTCP PT đô thị Kinh Bắc</b>				
(a) NH Công thương Bắc Ninh	58.013	65.000	24.913	98.100
(b) NH Đầu tư Phát triển Bắc Ninh	41.500	-	21.700	19.800
(c) NH TMCP Sài Gòn	4.208	117	3.438	889
(d) Vay Ông Phạm Quang Huy	1.450	119	41	1.528
<b>Cộng</b>	<b>105.171</b>	<b>65.236</b>	<b>50.092</b>	<b>120.315</b>
<b>Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang</b>				
(e) NH Công thương Bắc Ninh	31.800	-	7.000	24.800
(f) NH Công thương Bắc Giang	45.000	-	10.000	35.000
(g) NH Đầu Tư PT Bắc Giang	55.000	-	20.000	35.000
(h) TMCP Nam Việt	32.000	-	-	32.000
<b>Cộng</b>	<b>163.800</b>	<b>-</b>	<b>37.000</b>	<b>126.800</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>268.971</b>	<b>65.236</b>	<b>87.092</b>	<b>247.115</b>

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

- Hợp đồng số 01/HĐTD-KB ngày 08/07/2003, số tiền cho vay: 40.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn 1 Khu công nghiệp Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay: 1%/ tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ
- 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 Khu công nghiệp Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay 1%/tháng áp dụng cho năm đầu t



- 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 Khu công nghiệp Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay 1%/tháng áp dụng cho năm đầu
- Hợp đồng vay số 04/HĐTD-KB100 ngày 02/12/2008. Số tiền cho vay: 80.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Quế Võ giai đoạn VI 100ha. Thời hạn cho vay: 36 tháng. Lãi suất cho vay bằng tổng lãi suất

(b) 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 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn III Khu công nghiệp 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 thoả thuận vào đầu mỗi năm trên cơ sở lãi suất tiết kiệm VNĐ 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.

(c) Khoản vay 886.640.802 VNĐ từ ngân hàng TMCP Sài Gòn theo hợp đồng số 01/B166/0181/SCB/03 ngày 25/07/2003.

Số tiền cho vay: 1.000.000 USD. Lãi suất cho vay USD: 4%/năm. Mục đích sử dụng tiền vay: bổ sung vốn lưu động. Thời hạn cho vay 66 tháng. Tài sản đảm bảo: Thế chấp QSDĐ số T00314SDĐ/QĐ số 578/T do UBND tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 28/05/2003; Cầm cố quyền phát sinh từ Bản thoả thuận thuê lại đất số 05/TT-TLĐ/KD-03 ngày 27/05/2003 ký giữa Công ty CP PT Đô Thị Kinh Bắc và Công ty CP SXTM Sài Gòn.

(d) 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.

(e) Khoản vay 34.800.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công thương Bắc Ninh theo hợp đồng số 01/HĐTD-SGBG ngày 25/01/2006.

Số tiền vay: 50.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn I 200 ha Khu công nghiệp Quang Châu tỉnh Bắc Giang. Thời hạn cho vay: 66 tháng. lãi suất cho vay 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ 2 trở đi áp dụng lãi suất bằng lãi suất trái phiếu 12 tháng do NHCT 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 gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình xây dựng trên đất với giá trị tạm tính là 286.163.000.000 VNĐ.

- (f) Khoản vay 50.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công thương Bắc Giang theo hợp đồng số 01/HĐTD-SGBG ngày 25/01/2006.

Số tiền cho vay: 50.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn I 200 ha Khu công nghiệp Quang Châu tỉnh Bắc Giang. Thời hạn cho vay: 66 tháng. Lãi suất cho vay: 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ 2 trở đi áp dụng lãi suất trái phiếu 12 tháng do NHCT Việt Nam phát hành bằng VNĐ cộng tối thiểu 2,5%/năm. Tài sản đảm bảo: theo hợp đồng vay 01/HĐTD-SGBG ngày 25/01/2006.

- (g) Khoản vay 40.400.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Đầu tư Phát triển Bắc Giang theo hợp đồng số 1301/06/HĐ ngày 02/06/2006.

Số tiền vay: 100.000.000.000 VNĐ. Lãi suất cho vay: 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên. Mục đích sử dụng tiền vay: trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp và xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Quang Châu. Thời hạn vay: 60 tháng. Tài sản đảm bảo: thế chấp quyền sử dụng đất bao gồm 1/2 mặt tiền QL 1A mới của Khu công nghiệp sau khi được UBND tỉnh Bắc Giang cấp và các tài sản khác hình thành sau đầu tư và quyền đòi nợ từ nguồn thu của việc cho thuê đất dự án.

- (h) Khoản vay 32.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng TMCP Nam Việt Hà Nội.

## 11. Vốn chủ sở hữu

<b>Vốn chủ sở hữu theo điều lệ</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Vốn góp của các cổ đông Công ty mẹ</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Vốn góp của các cổ đông Công ty con</b>	<b>413.690</b>	<b>449.020</b>
CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang	81.000	71.000
CTCP Đầu Tư & Thương Mại Kinh Bắc	6.000	-
CTCP Giấy Sài Gòn Bình Định	326.690	280.020
CTCP ĐT & SX Ván NT Sài Gòn Cà Mau	-	98.000
	<b>2.413.690</b>	<b>1.449.020</b>



Tình hình góp vốn điều lệ tại Công ty mẹ như sau:	VĐL theo ĐKKD		VĐL đã đầu tư	
	Tỷ lệ	VĐL	Tỷ lệ	VĐL
Nhà đầu tư và vốn góp				
CTCP XD Sài Gòn (SCC)	3%	19.500	1%	13.000
CTCP SX và Phát triển xây dựng Cửu Long (MCC)	1%	15.000	1%	10.000
CTCP DL Sài Gòn (STC)	1%	6.000	0%	4.000
Cổ đông khác	95%	1.959.500	98%	1.313.830
<b>Tổng cộng</b>	<b>100%</b>	<b>2.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.340.830</b>

Tình hình tăng giảm vốn	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Vốn đầu tư (vốn góp)	880.000	522.830	-	1.340.830
Thặng dư vốn cổ phần	1.188.000	261.200	60.705	1.388.495
Cổ phiếu ngân quỹ	(280.000)	-	4	(280.004)
CL đánh giá lại tài sản	-	-	-	-
CL tỷ giá hối đoái	-	-	-	-
LN chưa phân phối	381.908	454.610	554.961	281.557
Nguồn vốn ĐT XDCB	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.169.908</b>	<b>1.238.640</b>	<b>615.670</b>	<b>2.730.878</b>

Lợi nhuận chưa phân phối	Năm nay	Năm trước
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>381.908</b>	<b>70.462</b>
<b>Tăng trong năm</b>	<b>454.610</b>	<b>439.786</b>
LN tăng trong năm nay	453.109	428.329
LN nhận từ Công ty con	-	7
Điều chỉnh tăng khác	1.502	11.450
<b>Giảm trong năm</b>	<b>554.961</b>	<b>128.340</b>
Chia cổ tức năm 2007	372.905	-
Thuế TNDN năm nay	167.598	107.172
Thuế TNDN năm trước	-	18.586
Trích lập các quỹ	8.224	-
Điều chỉnh giảm khác	6.235	2.582
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>281.557</b>	<b>381.908</b>



<b>Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, lợi nhuận</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	880.000	295.700
Vốn góp tăng trong năm	460.830	584.300
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.340.830	880.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Cổ phiếu</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	200.000.000	110.400.000
Số lượng cổ phiếu đã được phép phát hành 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 phát hành	-	-
Cổ phiếu thường	130.083.000	84.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

## 12. Nguồn kinh phí và quỹ khác

<b>Các quỹ của DN</b>	<b>Đầu năm</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>Cuối năm</b>
Quỹ đầu tư phát triển	-	2.224	-	2.224
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.224</b>	<b>-</b>	<b>2.224</b>

- Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp
- Quỹ khen thưởng: Thưởng 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 kinh doanh

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

<b>Doanh thu</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Tổng Doanh Thu</b>	<b>1.433.989</b>	<b>583.610</b>
Doanh thu cho thuê lại đất	310.468	174.540
Doanh thu cho thuê nhà xưởng	169	521
Doanh thu bán nhà xưởng	-	109.220
Doanh thu khu Phúc Ninh	1.118.000	297.500
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	5.351	1.829
<i>Doanh thu cung cấp điện</i>	1.179	131
<i>Doanh thu cung cấp nước</i>	2.603	996
<i>Doanh thu cho thuê kho ngoại quan</i>	1.567	238
<i>Doanh thu khác</i>	2	464
Các khoản giảm trừ doanh thu hàng bán bị trả lại	573.000	45.000
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>860.989</b>	<b>538.610</b>

### 2. Giá vốn hàng bán

<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Giá vốn cho thuê đất KCN Quế Võ	93.838	94.954
Giá vốn cho thuê đất KCN Quang Châu	60.606	-
Giá vốn cho thuê, bán nhà xưởng	-	36.284
Giá vốn Khu Phúc Ninh	175.638	105.864
Giá vốn khác	-	1.773
<b>Tổng cộng</b>	<b>330.082</b>	<b>238.875</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.552	1.864
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu	32.816	151.289
Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.105	572
Lãi tiền cho thuê đất nhà xưởng	1.564	210
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	298	133
Doanh thu hoạt động tài chính khác	222	-
<b>Tổng Cộng</b>	<b>56.557</b>	<b>154.068</b>



#### 4. Chi phí tài chính

<b>Chi phí tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền vay	29.278	30.455
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	211
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	437	11
Lỗ bán ngoại tệ	-	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.055	10
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	65.444	-
Chi phí tài chính khác	588	350
<b>Tổng Cộng</b>	<b>96.802</b>	<b>31.036</b>

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí nhân viên quản lý	5.885	3.625
Chi phí đồ dùng văn phòng	591	274
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.712	1.741
Thuế, phí và lệ phí	809	173
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.530	10.663
Chi phí bằng tiền khác	15.096	9.763
<b>Tổng cộng</b>	<b>40.624</b>	<b>26.240</b>

#### 6. Thu nhập khác

<b>Thu nhập khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Thu từ khoản thanh lý TSCĐ	-	41
Thu từ khoản hỗ trợ sau đầu tư	437	19.440
Tiền bồi thường	62	350
Thu khác	23	-
<b>Tổng Cộng</b>	<b>522</b>	<b>19.831</b>



## 7. Chi phí thuế thu nhập hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	167.598	107.172
Lợi nhuận kế toán trước thuế	453.109	428.329
Chi phí không hợp lý hợp lệ	1.646	1.530
Thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế	454.754	429.859
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	10%, 15%, 25%	10%, 15%, 25%
Thuế TNDN phải nộp	169.075	115.054
Thuế TNDN được miễn, giảm	1.476	7.882
Điều chỉnh Chi phí thuế TNDN của các năm trước vào Chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		-
<b>Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>167.598</b>	<b>107.172</b>

## VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ

1. Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
2. Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
3. 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**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Phát sinh trong năm</b>	<b>Số dư cuối năm</b>
CTCP Đầu tư Sài Gòn SGI	T.viên góp vốn	Tiền mua đất	83.500	83.500
<b>Phải thu của CTCP Đầu tư Sài Gòn SGI</b>				<b>83.500</b>
CTCP du lịch Sài Gòn STC	T.viên góp vốn	Tiền vé máy bay	666	539
<b>Phải thu của CTCP du lịch Sài Gòn STC</b>				<b>539</b>
CTCP SX&PTXD Cửu Long MCC	T.viên góp vốn	Tiền thi công nhà xưởng	22.061	5.631
<b>Phải thu của CTCP SX&amp;PTXD Cửu Long – MCC</b>				<b>5.631</b>
CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang	Công ty con	Tiền vay ngắn hạn	-	3.000
<b>Phải thu của CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang</b>				<b>3.000</b>
CTCP Du lịch Sài Gòn – STC	T.viên góp vốn	Tiền đặt cọc	-	500
<b>Phải thu của CTCP Du lịch Sài Gòn – STC</b>				<b>500</b>
CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang	Công ty con	Tiền hợp tác ĐT KĐT Phúc Ninh		60.000
<b>Phải trả của CTCP KCN Sài Gòn – Bắc Giang</b>				<b>60.000</b>

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.

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2008</b>	<b>Năm 2007</b>
<b>Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>		
Bố trí cơ cấu tài sản		
Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản	31%	50%
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	69%	50%
Bố trí cơ cấu nguồn vốn		
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	41%	31%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	57%	67%
<b>Khả năng thanh toán</b>		
Khả năng thanh toán hiện hành	2,44	3,25
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	0,87	2,23
Khả năng thanh toán nhanh	0,08	0,22
<b>Tỷ suất sinh lời</b>		
Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu		
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	49%	60%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	31%	45%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	6%	10%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / nguồn vốn	10%	15%

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 01 năm 2009

**NGƯỜI LẬP BIỂU**



**PHẠM PHÚC HIẾU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**TRẦN NGỌC DIỆP**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**ĐẶNG THÀNH TÂM**



**CÁC CÔNG TY CON &**



**CÔNG TY LIÊN QUAN**



Tính đến 31/12 năm 2008 không có công ty nào nắm giữ trên 50% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Phát Triển Đô thị Kinh Bắc.

➤ **Kinhbaccity có 3 công ty con:**

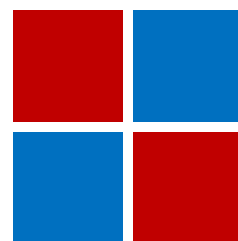
STT	Công ty	VĐL đăng ký (VND)	Tỷ lệ sở hữu của KBC
1	CTCP KCN Sài Gòn Bắc Giang	200.000.000.000	62%
3	CTCP Đầu tư & TM Kinh Bắc	20.000.000.000	70%
2	CTCP giấy Sài Gòn Bình Định	600.000.000.000	53,33%

➤ **Kinhbaccity tham gia đầu tư liên doanh liên kết với 20 công ty thuộc các lĩnh vực khác nhau, dưới đây là những Công ty mà Kinhbaccity có tỷ lệ sở hữu lớn hơn 20%.**

STT	Công ty	VĐL đăng ký (VND)	Tỷ lệ sở hữu của KBC
1	CTCP Đầu tư PT hạ tầng KCNC Sài Gòn	300.000.000.000	20%
2	CTCP Đầu tư Sài Gòn Tây Nguyên	100.000.000.000	40%
3	CTCP Đầu tư phát triển Sài Gòn Dung Quất	200.000.000.000	40%
4	CTCP SXTM Hồng Hà Cửu Long	18.000.000.000	29,33%
5	CTCP Đầu tư và phát triển Măng cành	100.000.000.000	40%
6	CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn Bình Phước	100.000.000.000	20%
7	CTCP Hạ tầng Sài Gòn Cà Mau	50.000.000.000	20%
8	CTCP ĐTXD & VLXD Sài Gòn	50.000.000.000	36%
9	CTCP Khu công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng (sẽ sáp nhập trở thành công ty con của	200.000.000.000	18%



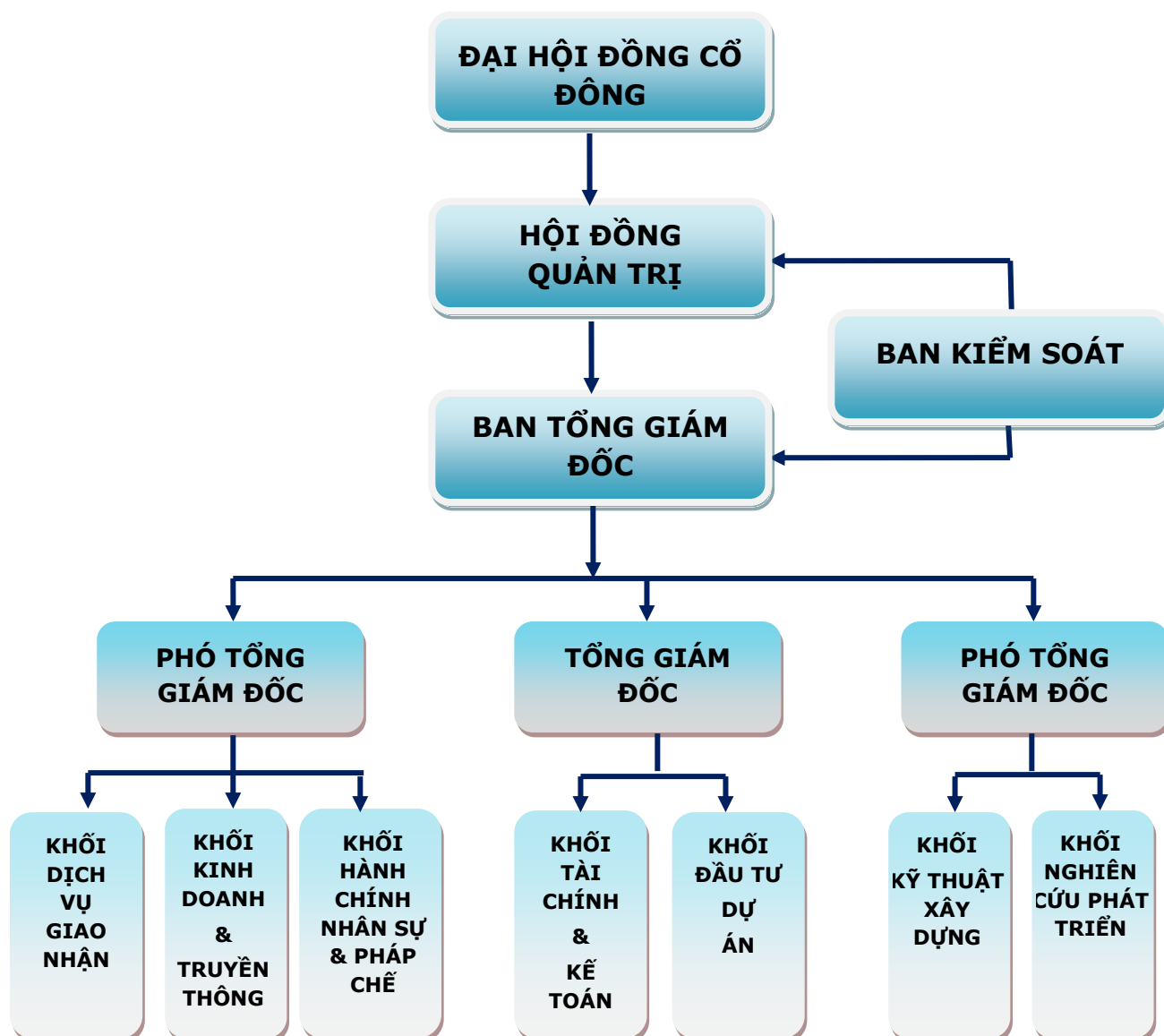
**TỔ CHỨC NHÂN SỰ**





## Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty được thiết lập theo mô hình tổ chức năng, trong đó người quản lý của từng bộ phận nghiệp vụ sẽ có nhiệm vụ báo cáo hoạt động với Ban Tổng giám đốc. Cơ cấu này sẽ tạo ra sự chuyên môn hóa sâu, cho phép từng cán bộ nhân viên của Công ty tập trung vào chuyên môn, tạo điều kiện tuyển dụng các nhân viên với các kỹ năng phù hợp với từng bộ phận chức năng.



## Ban Điều Hành

*Ban điều hành là những người gắn bó với Công ty từ những ngày đầu tiên và có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý cũng như lĩnh vực bất động sản. Với nhiệt huyết và niềm đam mê, Ban điều hành nhận thức được vai trò then chốt của mình và đang ngày một nỗ lực nhiều hơn vì sự phát triển của Công ty.*

### **Ông ĐẶNG THÀNH TÂM**

#### **Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

#### **Kiểm Tổng Giám Đốc**

Ông Đặng Thành Tâm một trong ba cổ đông sáng lập Công ty từ năm 2002. Là ông chủ của những Khu công nghiệp trên khắp Việt Nam từ năm 1996. Tên tuổi của ông luôn gắn liền với sự thành công của các Khu công nghiệp. Ông đã được tạp chí Forbes bình chọn là 1 trong 400 Global CEO 2006 & 2007.

Ông Tâm là một doanh nhân có tầm ảnh hưởng lớn đối với cộng đồng doanh nghiệp trong và ngoài nước. Từ năm 2006 đến nay, ông Tâm là đồng Chủ tịch Diễn đàn doanh nghiệp Việt Nam – Nhật Bản, là thành viên chính thức Hội đồng Tư vấn kinh doanh APEC (ABAC), đồng thời là thành viên Hội đồng Tư vấn cao cấp chương trình Hành động hậu WTO của Chính phủ, Phó chủ tịch hội phát triển kinh tế Việt Nam – Lào – Campuchia.

Ngoài ra Ông Tâm còn tham gia vào rất nhiều hoạt động xã hội vì cộng đồng. Ví dụ, trong năm 2008, Ông đã trao học bổng hữu nghị cho lưu học sinh Lào đang học tập tại Việt Nam.

Chúng tôi xin trích dẫn lời bình luận về Ông của tờ báo vnexpress : “Ông Tâm được biết tới như một điển hình về việc “học không ngừng” trong giới doanh nhân. Nhưng ít ai biết một trong những khả năng lớn nhất của ông là viết dự án. Những dự án hàng nghìn trang giấy luôn có sức hấp dẫn lớn đối với ông, kể từ ngày đầu ông chấp những dòng đầu tiên cho dự án thành lập Khu công nghiệp Tân Tạo.”

Ông sử dụng tiếng Anh lưu loát, có thể tiếp xúc thảo luận với các đối tác nước ngoài mà không cần đến phiên dịch. Là một luật gia “ẩn danh”, ông nắm rành rõ cả pháp luật về kinh tế của Việt Nam lẫn quốc tế. Trong những lần đi công tác nước ngoài, ông Tâm vừa là một CEO vừa là một phiên dịch, vừa là một luật sư, do vậy ông có thể ra quyết định rất nhanh mà không cần phải mất nhiều thời gian tìm lời tư vấn từ bên ngoài.





**Bà NGUYỄN THỊ THU HƯƠNG**  
**Phó Tổng Giám Đốc**

Bà Hương là một thành viên gắn bó với Công ty từ những ngày đầu thành lập. Bà phụ trách các hoạt động kinh doanh, đối ngoại và thu hút đầu tư nước ngoài. Công ty Đô thị Kinh Bắc trở thành một trong những Công ty có khả năng thu hút đầu tư nước ngoài lớn nhất ở Việt Nam như hiện nay là có sự đóng góp quan trọng và đầy nhiệt huyết của Bà trong đó.

Bà đã thiết lập được nhiều mạng lưới quan hệ ngoại giao quốc tế, làm nền tảng cho việc phát triển các hệ thống khách hàng tiềm năng cho Công ty.

Bà Hương là Tiến sĩ Khoa học Kinh tế, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.

**Ông ĐÀO HÙNG TIẾN**  
**Phó Tổng Giám Đốc**

Là một trong những thành viên gắn bó với Công ty từ những ngày đầu thành lập. Với kỹ năng và bề dày kinh nghiệm trong quản lý kinh tế và kỹ thuật, Ông đã đóng góp một phần đáng kể vào sự nghiệp phát triển của Công ty trong những năm qua. Các quá trình thành lập, quản lý dự án và xây dựng công trình là do Ông phụ trách và đảm nhiệm.

Ông đã gây dựng được một đội ngũ quản lý dự án, tư vấn và giám sát công trình, hội tụ được các kiến trúc sư giỏi tham mưu cho Ban lãnh đạo trong việc quy hoạch và thiết kế các công trình.

Trước khi tham gia vào Công ty Ông Tiến có nhiều năm làm việc và giữ chức vụ cấp cao trong lĩnh vực kiểm toán và tài chính.



**K B C**

## **Quyền lợi của Ban Tổng giám Đốc**

- ✚ Thường cổ phần/cổ phiếu với tỷ lệ thỏa đáng nhằm khuyến khích cán bộ quản lý cao cấp gắn bó lâu dài và cống hiến cho sự phát triển của Công ty.
- ✚ Thường biệt thự tại Khu Đô thị Phúc Ninh nhằm đảm bảo cuộc sống đầy đủ, ổn định cho cấp quản lý cao cấp.
- ✚ Thường tiền mặt kịp thời, thỏa đáng theo thành tích đóng góp của từng cá nhân vào dịp Tổng kết cuối năm.
- ✚ Các quyền lợi khác: Chế độ xe ô tô riêng đưa đón đi làm hàng ngày và đi công tác, trang bị điện thoại di động hiện đại và được hưởng trợ cấp điện thoại di động phục vụ công việc, trang bị máy tính xách tay (Laptop) phục vụ công việc.



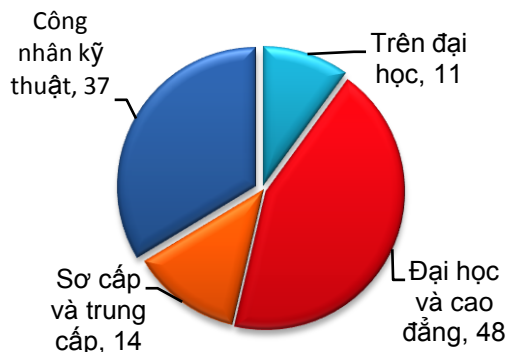
## Chính sách nhân sự

Trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty, con người tạo nên sự khác biệt. Vì thế, vai trò của những người lãnh đạo là tạo một môi trường làm việc hợp tác và chia sẻ, tạo điều kiện cho các cán bộ nhân viên có thể phát triển tối đa khả năng của mình và làm việc với hiệu quả cao nhất. Với cách đó, tất cả mọi người trong Công ty cùng cộng tác và tạo nên một văn hóa công ty riêng biệt.

### Chính sách tuyển dụng và sử dụng nhân lực

Được ban hành dựa trên nguyên tắc hiệu quả và công bằng, bảo đảm đúng người đúng việc, giúp Công ty hoạt động với hiệu quả cao nhất và chi phí thấp nhất.

Trong năm 2008, đội ngũ cán bộ nhân viên của Công ty tăng thêm 30 người lên 110 người, tương đương với mức tăng là 30%. Các cán bộ công nhân viên của Công ty luôn được khuyến khích và tạo điều kiện để tham gia các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ và quản lý.



### Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Chế độ lương, khen thưởng và phúc lợi là một vấn đề quan trọng trong chính sách nhân sự và được xây dựng cân bằng với sự phát triển của Công ty. Trong vài năm gần đây, Công ty đã chuyển từ chính sách trả lương cố định sang trả thù lao linh hoạt hơn, dựa vào sự đóng góp và kết quả hoạt động thực tế của Công ty, đảm bảo nguyên tắc công bằng trên cơ sở đánh giá một cách toàn diện trình độ, năng lực và hiệu quả của người lao động. Cơ cấu lương của Công ty gồm lương chính, phụ cấp lương, trợ cấp... Công ty thực hiện chế độ đóng bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế cho toàn bộ người lao động, không trừ vào lương. Ngoài ra, Công ty thực hiện các chế độ thưởng nhân dịp Lễ - Tết và tổng kết cuối năm cho Cán bộ công nhân viên, mức thưởng luôn thỏa đáng để kịp thời động viên tinh thần của Cán bộ công nhân viên.

Hiện tại, mức lương bình quân của cán bộ công nhân viên của Công ty đạt 4.696.000 đồng/người/tháng.

Chính sách thưởng cổ phần, thưởng vật chất, chăm lo nhà ở, các chính sách thưởng phạt thỏa đáng, hợp lý, đã góp phần khuyến khích người lao động gắn bó, cống hiến cho sự phát triển của Công ty.



## Hội đồng Quản trị

*Thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty là những người gắn bó với Công ty trong nhiều năm và có rất nhiều kinh nghiệm quản lý cũng như trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.*

**Các hoạt động chính của Hội đồng quản trị năm 2008.**

- Phát hành thành công đợt chào bán riêng lẻ 2.722.000 cổ phiếu cho các nhà đầu tư chiến lược trong đầu quý 2/2008.
- Tiến hành chia cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông với tỷ lệ 43% và phát hành cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 7%, nâng vốn điều lệ Công ty lên 1340,8 tỷ đồng.
- Thông qua kế hoạch góp vốn vào công ty truyền thông VTC.
- Ngày 24/6 năm 2008 tại Hải Phòng đã bảo vệ thành công quy hoạch 1/2000 Khu đô thị, khu công nghệ cao 1000 ha do nhà tư vấn quốc tế Surbana thiết kế với tổng vốn đầu tư cơ sở hạ tầng lên tới 1 tỷ đô la Mỹ. Công ty Kinh Bắc hợp tác với Foxconn xây dựng Khu phức hợp công nghệ cao Trảng cát Hải phòng làm đáp ứng nhu cầu Khu đô thị hiện đại hướng ra biển, thân thiện với môi trường.
- Ngày 5/9 năm 2008, thu hút nhà đầu tư hàng đầu Nhật bản vào khu công nghiệp Quang Châu – Bắc Giang, đó là Công ty TNHH Sanyo Việt Nam đã khởi công xây dựng nhà máy sản xuất mắt thần quang học, tổng mức đầu tư 95 triệu đô la Mỹ, đây là tín hiệu khẳng định thành công của khu công nghiệp Quang châu trong tương lai.
- Chỉ đạo thực hiện các kế hoạch đầu tư, kinh doanh, thu hút đầu tư của Công ty trong năm 2008.
- Thống nhất phân công nhiệm vụ cho các thành viên theo từng lĩnh vực và mảng công việc cụ thể, nhằm phát huy thế mạnh của từng cá nhân và nâng cao hiệu quả tổ chức và điều hành Hội đồng quản trị.
- Hội đồng quản trị hoạch định chiến lược phát triển dài hạn, đồng thời thường xuyên tổ chức họp để nghe báo cáo của Ban Tổng Giám đốc, nắm bắt hoạt động thực tiễn của Công ty, phân tích tình hình để linh hoạt đề ra kế hoạch công tác thích hợp trong từng thời điểm.



- Tháng 3/2008, được sự chấp thuận của Chính phủ Việt Nam và Chính phủ Lào, hai bên đã ký thỏa thuận xây dựng 2 dự án thủy điện với tổng vốn đầu tư lên tới 1,5 tỷ USD, thực hiện chiến lược đa dạng hóa, chuyển dịch sang lĩnh vực phát triển năng lượng và năng lượng sạch. Trong đó Công ty cổ phần Đô thị Kinh Bắc là cổ đông lớn của hai dự án này.
- Ngày 4/3 năm 2008, dưới sự chứng kiến của thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng tại Anh Quốc, Chủ tịch Hội đồng quản trị đã ký với International Power (công ty điện lớn nhất quản lý hơn 40.000 MW tại Hoa Kỳ) về việc hợp tác xây dựng nhà máy nhiệt điện 1.200 MW, với tổng vốn đầu tư 1,5 tỷ đô la Mỹ, Công ty Đô thị Kinh Bắc cũng là cổ đông lớn tham gia vào dự án đầu tư xây dựng này.
- Ngày 3/6/2008, dưới sự chứng kiến của Chủ tịch nước Nguyễn Minh Triết và Tổng thống Áo Heinz Fisher, chủ tịch Hội đồng quản trị đã ký thỏa thuận hợp tác với tập đoàn Andritz để xây dựng nhà máy sản xuất bột giấy tại Bình Định và Nghệ An, với tổng vốn đầu tư 506 triệu đô la Mỹ.
- Ngày 29/10/2008 tại thành phố Hồ Chí Minh, một sự kiện làm chấn động toàn bộ các trang báo và giới đầu tư kinh doanh trong nước, thay mặt các thành viên Việt Nam, Hội đồng tư vấn APEC, Chủ tịch Đặng Thành Tâm đã tổ chức một đêm Gala Dinner tiếp đón trọng thị đoàn Rusell 20 -20 . Đây là tổ chức tài chính uy tín lớn nhất thế giới (gồm 60 chủ tịch và tổng giám đốc các tổ chức tài chính lớn nhất thế giới), với tổng tài sản 12.000 tỷ USD. Mỗi năm đoàn chỉ chọn 2 nước để đi thăm và tìm hiểu cơ hội đầu tư. Việc Chủ tịch hội đồng quản trị Đặng Thành Tâm thuyết phục được Rullsell không chỉ là thành công lớn của Công ty Cổ phần Đô thị Kinh Bắc mà còn là thành công đối với đất nước.
- Ngày 14/11 năm 2008, Chủ tịch Đặng Thành Tâm đã tham gia hội nghị Hội đồng Kinh tế Châu Á ABC, gồm 70 doanh nhân đại diện cho các công ty công nghiệp và thương mại đang hoạt động tại Châu Á. Hàng năm nhóm này sẽ đưa ra bản công bố, điều tra khuynh hướng phát triển kinh tế của các nước châu Á. Trong năm 2008 Việt Nam xếp hạng 3 về sự hấp dẫn các doanh nhân Châu Á, sau Trung Quốc và Ấn Độ. Đoàn có thăm khu công nghiệp Quế Võ của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc.
- Chủ tịch Đặng Thành Tâm đã trao học bổng hữu nghị cho lưu học sinh Lào đang học tập tại Việt Nam. Tổng trị giá học bổng là 2 triệu đô la mỹ, chiếm 1/5 tổng số học bổng hàng năm của Chính phủ Việt Nam dành cho lưu học sinh Lào trong những năm gần đây.



## Ban kiểm soát

Ban kiểm soát trực thuộc Đại hội đồng cổ đông và do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông. Ban kiểm soát gồm có ba thành viên với nhiệm kỳ bổ nhiệm không quá năm năm, có trách nhiệm kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động quản lý của HĐQT, hoạt động điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc, công tác quản lý tài Chính kế toán của Công ty và hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng giám đốc. Trong năm qua, Ban kiểm soát đã tiến hành các hoạt động trao đổi thông tin cần thiết với ban lãnh đạo cũng như các bộ phận trong Công ty để nắm được thực trạng Công ty, có ý kiến kịp thời tới HĐQT, Ban Tổng giám đốc. Cụ thể, Ban kiểm soát đã kiểm tra các báo cáo tài chính quý và báo cáo tài chính năm, thẩm định báo cáo của HĐQT về việc đánh giá công tác quản lý trước khi trình ĐHCĐ năm 2008

## Tăng cường hiệu quả hoạt động quản trị Công ty

Hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát tuân thủ theo các quy định trong Điều lệ, Quy chế của Công ty.

Hội đồng Quản trị, Ban lãnh đạo và Ban kiểm soát của Công ty sẽ thường xuyên phối hợp, trao đổi thông tin và tổ chức nhóm họp nhanh chóng khi cần thiết để đưa ra những quyết sách kịp thời trong công tác điều hành Công ty.





## Danh sách thành viên Hội Đồng Quản Trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch HĐQT	15/7/2007	45.000.000	33,56%
2	Bà Đặng Thị Hoàng Phượng	Ủy viên HĐQT	15/7/2007	9.750.000	7,27%
3	Ông Ngô Mạnh Hùng	Ủy viên HĐQT	15/7/2007	140.924	0,1%
4	Trần Quang Sơn	Ủy viên HĐQT	15/7/2007	60.104	0,04%
5	Ông Chung Trí Phong	Ủy viên HĐQT	15/7/2007	45.000	0.03%

## Danh sách thành viên Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ghi chú
1	Ông Nguyễn Tri Hồ	Trưởng ban	15/7/2007	-
2	Ông Bùi Ngọc Quân	Ủy viên	15/7/2007	-
3	Bà Nguyễn Chung Thủy	Ủy viên	15/7/2007	-

## Danh sách các cổ đông lớn

STT	Cổ đông	Số cổ phần (Cổ phần)	Tổng giá trị mệnh giá (Đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Tổ chức Trong đó: - Tổ chức trong nước - Tổ chức nước ngoài	27,830,350 13,857,400 13,972,950	278,303,500,000 138,574,000,000 139,729,500,000	20.76% 10.33% 10.42%
2	Cá nhân Trong đó: - Cá nhân trong nước - Cá nhân nước ngoài	102,252,312 95,431,862 6,820,450	1,022,523,120,000 954,318,620,000 68,204,500,000	76.26% 71.17% 5.09%
3	Cổ phiếu quỹ	4,000,338	40,003,380,000	2.98%
	<b>Tổng cộng (1,383 cổ đông)</b>	<b>134,083,000</b>	<b>1,340,830,000,000</b>	<b>100.00%</b>

## Danh sách các cổ đông lớn

STT	Cổ đông	Số CMND	Số cổ phần (Cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Đặng Thành Tâm	22756956	45.000.000	33,56%
2	Đặng Thị Hoàng Phượng	22759992	9.750.000	7,27%
3	Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn SGI	4103002059	7.500.000	5,59%
	<b>Tổng cộng</b>		<b>62.250.000</b>	<b>46,43%</b>



# Dành Cho Nhà Đầu Tư





*Trong năm 2008, Công ty đã nhận được rất nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư. Trung bình hàng tuần Công ty đón tiếp đón ít nhất một quỹ đầu tư. Trong số đó 90% là các quỹ đầu tư nước ngoài. Bộ phận quan hệ cổ đông đã tiếp đón các quỹ đầu tư, các công ty chứng khoán và các tổ chức đến tìm hiểu thông tin hoạt động kinh doanh cũng như các dự án đầu tư của Công ty. Ngoài ra, tất cả những thắc mắc, yêu cầu thông tin được gửi đến qua email đều được trả lời một cách đầy đủ và nhanh chóng. Dưới đây chúng tôi xin trích dẫn một số câu hỏi của nhà đầu tư.*

### Lợi thế của KBC

- Vị trí thuận lợi
- Được hưởng nhiều ưu đãi
- Lợi thế trong thu hút đầu tư
- Chính sách khuyến khích của Chính phủ

### Khả năng cạnh tranh của các Khu công nghiệp (Khu công nghiệp) thuộc Công ty Kinh Bắc với các Khu công nghiệp khác khi ở Việt Nam ngày càng nhiều Khu công nghiệp mới?

Các Khu công nghiệp của KBC có tính cạnh tranh rất cao do nằm ở những vị trí thuận lợi, gần đường Quốc lộ, gần cầu cảng, sân bay, cửa khẩu và các trung tâm kinh tế của miền Bắc. Đó là những Khu công nghiệp được xây dựng theo mô hình Khu công nghiệp công nghệ cao không có ống khói và các doanh nghiệp khi đầu tư tại Khu công nghiệp của Công ty sẽ được hưởng chế độ ưu đãi như tại các khu công nghệ cao và khu chế xuất.

Ngoài những lợi thế hữu hình đó, Công ty còn có thế mạnh trong việc thu hút đầu tư. Ban lãnh đạo Công ty có mối quan hệ mật thiết với các nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là các nhà đầu tư của Nhật Bản và Đài Loan. Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Đặng Thành Tâm là đồng chủ tịch diễn đàn doanh nghiệp Việt Nam – Nhật Bản từ năm 2006. Phần lớn các nhà đầu tư đến từ Nhật Bản và Đài Loan đều tìm đến các Khu công nghiệp của Công ty Kinh Bắc để thuê đất xây dựng nhà máy. Đồng thời Công ty còn cung cấp cho các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp các dịch vụ trọn gói như điện, nước, viễn thông,... giúp cho các nhà máy vận hành thuận lợi.

Ngoài ra, chính phủ Việt Nam cũng có chính sách di chuyển các nhà máy ở gần thành phố vào các Khu công nghiệp, các đầu tư nước ngoài cũng phải xây nhà máy trong Khu công nghiệp. Vì thế tiềm năng phát triển của Khu công nghiệp trong tương lai là rất lớn.



### Ghi nhận doanh thu cho thuê đất

Khi nhà đầu tư có ý định thuê đất tại các Khu công nghiệp của Công ty thì hai bên sẽ ký kết Biên bản thỏa thuận thuê đất và đặt cọc trước 20% tổng giá trị hợp đồng. Phần đặt cọc sẽ được ghi nhận vào tài khoản trả trước của khách hàng. Sau đó, bộ phận kinh doanh của Công ty sẽ hỗ trợ nhà đầu tư trong quá trình xin cấp phép đầu tư của tỉnh. Quá trình này kéo dài trung bình 6 tháng. Khi nhận được giấy phép, nhà đầu tư sẽ ký hợp đồng chính thức với Công ty, đồng thời thanh toán 50% giá trị hợp đồng. 30% giá trị còn lại của hợp đồng sẽ được thanh toán sau khi Công ty bàn giao đất, hoặc nhà đầu tư được trả chậm trong vòng một năm. Trong khi đó trước đây tại các Khu công nghiệp khác, tiền thuê đất được trả dần trong ít nhất 10 năm.

Khi đã bàn giao đất thì Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng và các nhà đầu tư không có quyền trả lại đất.

### Các nguồn doanh thu của Công ty

Doanh thu của Công ty từ rất nhiều hoạt động kinh doanh khác nhau. Trong lĩnh vực hoạt động Khu công nghiệp phát sinh doanh thu từ hoạt động cho thuê đất, bán và cho thuê nhà xưởng, các dịch vụ phục vụ các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp. Công ty cung cấp tất cả các dịch vụ từ dịch vụ Khu công nghiệp như cung cấp điện, nước, nhà máy xử lý chất thải, dịch vụ cung cấp cây xanh, bảo vệ, dịch vụ hải quan cho tới dịch vụ tài chính như ngân hàng. Ngoài 2 ngân hàng thuộc tập đoàn là Navibank và Westernbank thì 2 ngân hàng lớn của Việt Nam là BIDV và Vietinbank đều đặt chi nhánh ngay trong Khu công nghiệp.

Ngoài ra, Công ty cũng có nguồn doanh thu rất lớn từ dự án đầu tư vào các khu đô thị.

Bên cạnh hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, Công ty còn có thu nhập từ hoạt động đầu tư tài chính, đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết.



### **Tác động của khủng hoảng kinh tế tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.**

Cuộc khủng hoảng của thị trường tài chính thế giới bắt đầu từ nửa cuối của năm 2007 đã lan rộng sang tất cả các lĩnh vực của nền kinh tế và dự báo còn kéo dài đến hết năm 2009. Mặc dù nhu cầu thuê đất tại các Khu công nghiệp của Công ty ít nhiều cũng sẽ bị ảnh hưởng. Tuy nhiên, tiềm năng thu hút đầu tư vào các Khu công nghiệp này vẫn đầy hứa hẹn. Bởi vì phần lớn các khách hàng của Công ty là những doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, trong khi đó nguồn vốn FDI chảy vào Việt Nam trong năm 2008 vẫn đạt mức cao kỷ lục 64 tỷ đô la Mỹ, giải ngân đạt trên 10 tỷ đô la Mỹ. Trong năm 2009, dự đoán nguồn vốn FDI đăng ký đạt 30 tỷ đô la Mỹ và trong số này có một lượng vốn nhất định sẽ được giải ngân. Vì thế nhu cầu thuê đất tại các Khu công nghiệp vẫn rất lớn.

Bên cạnh đó, khủng hoảng cũng là một cơ hội lớn để Công ty vươn lên trở thành tập đoàn hàng đầu của Việt Nam về phát triển Khu công nghiệp và các lĩnh vực bất động sản khác. Công ty coi đây là cơ hội lớn khi giá vật liệu xây dựng cũng như nhân công đều giảm mạnh 30%-40% so với năm trước. Hoạt động đền bù giải phóng diễn ra thuận lợi và chi phí vốn huy động thấp. Do đó, trong năm 2009 bên cạnh tiếp tục thu hút các nhà đầu tư vào Khu công nghiệp, Công ty còn đẩy mạnh hoạt động xây dựng để sẵn sàng đón các nhà đầu tư mới khi nền kinh tế bắt đầu hồi phục.



## MỘT SỐ HÌNH ẢNH KHU CÔNG NGHIỆP



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC  
T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**ĐẶNG THÀNH TÂM**

