



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC**

Auditing & Information Services Company Limited

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

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

**AISC**

**ACCOMPANY WITH BUSINESS**

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

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

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

---

|   | Trang   |
|---|---------|
| 1 - Báo Cáo Của Ban Tổng Giám Đốc                 | 01 - 06 |
| 2 - Báo Cáo Kiểm Toán                             | 07      |
| 3 - Bảng Cân Đối Kế Toán Hợp Nhất                 | 08 - 09 |
| 4 - Báo Cáo Kết Quả Hoạt Động Kinh Doanh Hợp Nhất | 10      |
| 5 - Báo Cáo Lưu Chuyển Tiền Tệ Hợp Nhất           | 11      |
| 6 - Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính Hợp Nhất        | 12 - 41 |

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

---

Ban Tổng Giám Đốc trân trọng đệ trình bản báo cáo này cùng các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán từ trang 08 đến trang 41 của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc (dưới đây gọi tắt là Công ty) cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008.

### 1. Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc

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

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

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

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

### 2. Đặc điểm hoạt động của công ty

#### 2.1 Hình thức sở hữu vốn

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 21.03.000012 ngày 27 tháng 03 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 08 ngày 18 tháng 07 năm 2008) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bắc Ninh cấp.

#### 2.2 Ngành nghề hoạt động

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

Đầu tư, xây dựng và kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp.

Tư vấn xây dựng.

Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế nội ngoại thất công trình.

Xây dựng công nghiệp và dân dụng, giao thông.

Xây dựng các công trình điện đến 35Kv.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

---

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

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

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

Kinh doanh khách sạn, nhà hàng.

Kinh doanh và xây dựng sân golf.

Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước.

Tư vấn đấu thầu.

Tư vấn khoa học và chuyển giao công nghệ.

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

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

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

Dịch vụ giao nhận hàng hóa.

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

Dịch vụ thương mại.

Dịch vụ điện tử và tin học.

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

Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa.

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

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

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

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

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

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

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

Thăm dò và khai thác khoáng sản.

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

---

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

Mua bán, phân phối thiết bị điện.

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

Kinh doanh bán lẻ điện.

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

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

### 2.3 Địa chỉ Công ty:

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

Điện thoại: 0241 634 034

Fax: 0241 634 035

Mã số thuế: 2300233993

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

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

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

#### Văn phòng đại diện tại Hà Nội

34 Phan Đình Phùng, Ba Đình, Hà Nội

#### Văn phòng đại diện tại Tp. Hồ Chí Minh

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

#### Công ty con

##### a/ Tên Công ty con: Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang

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

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 VNĐ.

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

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

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

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VNĐ

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

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

c/ Tên công ty con: Công ty Cổ phần Giấy Sài Gòn - Bình Định

Địa chỉ: Số 139 Đường Hoàng Hoa Thám, Phường Thị Nại, TP. Qui Nhơn, Tỉnh Bình Định

Vốn điều lệ: 600.000.000.000 VND

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

### 3. Kết quả năm tài chính

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

**Lợi nhuận trước thuế niên độ kế toán: 453.108.556.476 VND**

### 4. Các thông tin tài chính khác

#### Nhà đầu tư

| Họ và tên   | Địa chỉ   | Vốn góp                  | Tỷ lệ (%)      |
|---|---|--------------------------|----------------|
| Công ty cổ phần Xây dựng Sài Gòn (SCC)<br>Đại diện: Ông Đặng Thành Tâm                          | Lô 9, đường C, KCN Tân Tạo, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh<br>6/35D Bình Khánh 2, P.Bình An, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh                 | 19.500.000.000           | 0,98%          |
| Công ty cổ phần Sản xuất và Phát triển xây dựng Cửu Long (MCC)<br>Đại diện: Ông Chung Trí Phong | Lô 28, đường C, KCN Tân Tạo, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh<br>79/14B Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh | 15.000.000.000           | 0,75%          |
| Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn (STC)<br>Đại diện: Bà Lê Bích Hà                                | Phòng 106, số 12, Mạc Đĩnh Chi, P. ĐaKao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh<br>399/127A Lý Thái Tổ, Phường 9, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh            | 6.000.000.000            | 0,30%          |
| Cổ đông khác  |   | 1.959.500.000.000        | 97,98%         |
| <b>Tổng cộng</b>  |   | <b>2.000.000.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

---

*Vốn góp*

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Vốn điều lệ của Công ty                              | 2.000.000.000.000 VNĐ |
| Vốn thực góp đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008 | 1.340.830.000.000 VNĐ |
| Tỷ lệ vốn thực góp so với vốn điều lệ                | 67,04%                |

**5. Kiểm toán viên độc lập**

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

**6. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc**

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

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



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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

---

**7. Xác nhận**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi nhận thấy rằng Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008.

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

**TM. Ban Tổng Giám Đốc**



**ĐẶNG THÀNH TÂM**

Tổng Giám Đốc

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 03 năm 2009



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC

Auditing & Informatic Services Company Limited

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

Tel: (84.8) 3930 5163 (10 Lines)

Fax: (84.8) 3930 4281

Email: aisc@aisc.com.vn

Website: www.aisc.com.vn



Số: 0309118-HN/AISC-DN

## 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 Tổng 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 hợp nhất cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 được lập ngày 28 tháng 02 năm 2009 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc từ trang 08 đến trang 41 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất không bao gồm số liệu của hai công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư & Thương mại Kinh Bắc và Công ty Cổ phần Giấy Sài Gòn Bình Định theo thuyết minh tại mục I.4.2. Do hai công ty này mới thành lập, đang trong giai đoạn triển khai hoạt động và chưa có báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 của các công ty liên kết theo thuyết minh tại mục V.7.2 là các báo cáo chưa được kiểm toán.

### Cơ sở ý kiến

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

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, các Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất 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

**PHẠM VĂN VINH**

Chứng chỉ KTV số: D0112/KTV  
Do Bộ Tài Chính Việt Nam cấp.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2008               | 01/01/2008               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | <b>100</b> |             | <b>1.487.727.483.307</b> | <b>1.623.363.997.789</b> |
| <b>I. Tiền</b>                                 | <b>110</b> |             | <b>129.540.241.688</b>   | <b>157.650.825.742</b>   |
| 1. Tiền  | 111        | V.1.        | 129.540.241.688          | 157.650.825.742          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                  | 112        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> | <b>120</b> | <b>V.2.</b> | <b>310.752.768.700</b>   | <b>1.082.737.400.000</b> |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                             | 121        |             | 376.196.928.074          | 1.082.737.400.000        |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn           | 129        |             | (65.444.159.374)         | -                        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        | <b>130</b> |             | <b>1.041.032.944.983</b> | <b>381.031.142.136</b>   |
| 1. Phải thu khách hàng                         | 131        | V.3.1       | 309.680.103.314          | 91.338.892.542           |
| 2. Trả trước cho người bán                     | 132        | V.3.2       | 664.996.238.609          | 244.779.267.237          |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                    | 133        |             | -                        | -                        |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng     | 134        |             | -                        | -                        |
| 5. Các khoản phải thu khác                     | 138        | V.3.3       | 66.356.603.060           | 44.912.982.357           |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        | <b>140</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                | <b>150</b> |             | <b>6.401.527.936</b>     | <b>1.944.629.911</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  | 151        |             | -                        | -                        |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                     | 152        | V.4.1       | 4.425.784.130            | 1.886.329.312            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    | 154        |             | -                        | 58.300.599               |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>3.293.132.912.819</b> | <b>1.613.595.096.793</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |             | <b>929.087.769.102</b>   | <b>697.037.508.342</b>   |
| 1. TSCĐ hữu hình                               | 221        | V.5.1       | 8.886.546.546            | 7.515.657.459            |
| - Nguyên giá                                   | 222        |             | 15.027.843.770           | 11.952.952.918           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (6.141.297.224)          | (4.437.295.459)          |
| 2. TSCĐ thuê tài chính                         | 224        |             | -                        | -                        |
| 3. TSCĐ vô hình                                | 227        | V.5.2       | 7.767.648                | 11.032.045               |
| - Nguyên giá                                   | 228        |             | 33.099.660               | 28.116.660               |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (25.332.012)             | (17.084.615)             |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 230        | V.6.        | 920.193.454.908          | 689.510.818.838          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>240</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>  | <b>250</b> |             | <b>2.362.662.499.050</b> | <b>915.350.842.051</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                      | 251        | V.7.1       | 13.500.000.000           | 11.000.000.000           |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     | 252        | V.7.2       | 143.846.635.150          | 77.707.278.151           |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                         | 258        | V.7.3       | 2.205.315.863.900        | 826.643.563.900          |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn  | 259        |             | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>1.382.644.667</b>     | <b>1.206.746.400</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        | V.8.        | 1.382.644.667            | 1.206.746.400            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại              | 262        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b> |             | <b>4.780.860.396.126</b> | <b>3.236.959.094.582</b> |

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2008               | 01/01/2008               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                         | <b>300</b> |             | <b>1.958.923.516.689</b> | <b>996.057.954.435</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b> |             | <b>1.711.808.945.887</b> | <b>727.087.103.439</b>   |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                         | 311        | V.9.1       | 161.262.870.000          | 30.000.000.000           |
| 2. Phải trả cho người bán                     | 312        | V.9.2       | 5.463.640.417            | 41.674.434.096           |
| 3. Người mua trả tiền trước                   | 313        | V.9.3       | 484.674.905.540          | 76.755.012.017           |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 314        | V.9.4       | 275.026.861.413          | 122.631.930.586          |
| 5. Phải trả người lao động                    | 315        |             | -                        | -                        |
| 6. Chi phí phải trả                           | 316        | V.9.5       | 778.990.306.017          | 448.908.568.740          |
| 7. Phải trả nội bộ                            | 317        |             | -                        | -                        |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 319        | V.9.6       | 6.390.362.500            | 7.117.158.000            |
| 10. Dự phòng phải trả ngắn hạn                | 320        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                         | <b>330</b> |             | <b>247.114.570.802</b>   | <b>268.970.850.996</b>   |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                 | 331        |             | -                        | -                        |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ                    | 332        |             | -                        | -                        |
| 3. Phải trả dài hạn khác                      | 333        |             | -                        | -                        |
| 4. Vay và nợ dài hạn                          | 334        | V.10.       | 247.114.570.802          | 268.970.850.996          |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | <b>400</b> |             | <b>2.735.496.186.338</b> | <b>2.169.908.067.424</b> |
| <b>I. Vốn Chủ Sở Hữu</b>                      | <b>410</b> | V.11.       | <b>2.733.101.803.005</b> | <b>2.169.908.067.424</b> |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                  | 411        |             | 1.340.830.000.000        | 880.000.000.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                       | 412        |             | 1.388.494.600.000        | 1.188.000.000.000        |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                    | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Cổ phiếu ngân quỹ                          | 414        |             | (280.003.380.000)        | (280.000.000.000)        |
| 5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản            | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                 | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                      | 417        |             | 2.223.693.823            | -                        |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính                     | 418        |             | -                        | -                        |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Lợi nhuận chưa phân phối                  | 420        |             | 281.556.889.182          | 381.908.067.424          |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB                     | 421        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>         | <b>430</b> | V.12.       | <b>2.394.383.333</b>     | -                        |
| 1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 431        |             | 2.394.383.333            | -                        |
| <b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>        | <b>500</b> |             | <b>86.440.693.099</b>    | <b>70.993.072.723</b>    |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                    | <b>600</b> |             | <b>4.780.860.396.126</b> | <b>3.236.959.094.582</b> |

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2009

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM PHÚC HIẾU



TRẦN NGỌC DIỆP



ĐẶNG THÀNH TÂM

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

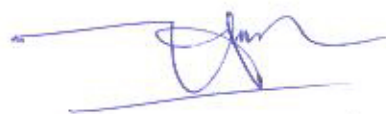
| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm 2008          | Năm 2007        |
|--|-------|-------------|-------------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                    | 01    | VI.1.       | 1.433.988.598.163 | 583.609.576.237 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                              | 02    |             | 573.000.000.000   | 45.000.000.000  |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ                    | 10    |             | 860.988.598.163   | 538.609.576.237 |
| 4. Giá vốn hàng bán  | 11    | VI.2.       | 330.081.737.277   | 238.875.105.315 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ                      | 20    |             | 530.906.860.886   | 299.734.470.922 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                             | 21    | VI.3.       | 56.556.665.486    | 154.068.228.909 |
| 7. Chi phí tài chính   | 22    | VI.4.       | 96.801.951.595    | 31.036.395.619  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                  | 23    |             | 29.278.332.217    | 30.454.962.092  |
| 8. Chi phí bán hàng  | 24    |             | -                 | -               |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                              | 25    | VI.5.       | 38.074.737.923    | 15.056.003.521  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                  | 30    |             | 452.586.836.854   | 407.710.300.691 |
| 11. Thu nhập khác  | 31    | VI.6.       | 522.059.720       | 19.831.297.264  |
| 12. Chi phí khác   | 32    | VI.7.       | 340.098           | -               |
| 13. Lợi nhuận khác (31-32)                                   | 40    |             | 521.719.622       | 19.831.297.264  |
| 14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết liên doanh |       |             | 714.356.999       | 787.278.151     |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)                | 50    |             | 453.108.556.476   | 428.328.876.106 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                              | 51    | VI.8.       | 167.598.177.517   | 107.172.144.267 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                               | 52    |             | -                 | -               |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp                 | 60    |             | 285.510.378.959   | 321.156.731.839 |
| 18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số                            |       |             | 5.447.620.376     | -               |
| 18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ               |       |             | 280.062.758.583   | 321.156.731.839 |
| 18. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu                           | 70    |             | 2.846             | 4.533           |

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2009

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





PHẠM PHÚC HIẾU

TRẦN NGỌC DIỆP

ĐẶNG THÀNH TÂM

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2008                 | Năm 2007                   |
|---|-----------|-------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>          |           |             |                          |                            |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                             | <b>01</b> |             | <b>453.108.556.476</b>   | <b>428.328.876.106</b>     |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>                         |           |             |                          |                            |
| Khấu hao tài sản cố định                                | 02        |             | 1.712.249.162            | 1.542.564.245              |
| Các khoản dự phòng                                      | 03        |             | 65.444.159.374           | -                          |
| Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện        | 04        |             | 123.762.331              | -                          |
| Lãi/lỗ do từ hoạt động đầu tư                           | 05        |             | (56.335.117.984)         | (153.940.757.824)          |
| Chi phí lãi vay   | 06        |             | 29.278.332.217           | 30.454.962.092             |
| <b>Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</b>    | <b>08</b> |             | <b>493.331.941.576</b>   | <b>306.385.644.619</b>     |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                          | 09        |             | (662.482.957.066)        | (75.216.695.674)           |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                | 10        |             | -                        | 9.472.415                  |
| Tăng/ (giảm) các khoản phải trả                         | 11        |             | 307.731.494.768          | 271.381.768.972            |
| Tăng/ giảm chi phí trả trước                            | 12        |             | (175.898.267)            | (987.203.917)              |
| Tiền lãi vay đã trả                                     | 13        |             | (29.278.332.217)         | (48.433.649.960)           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                       | 14        |             | -                        | (18.586.133.973)           |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                   | 15        |             | -                        | -                          |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                   | 16        |             | (5.215.249.797)          | (768.585.930)              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>    | <b>20</b> |             | <b>103.910.998.997</b>   | <b>433.784.616.552</b>     |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>              |           |             |                          |                            |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ                      | 21        |             | (233.762.509.922)        | (303.482.061.467)          |
| Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác       | 22        |             | -                        | -                          |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ                    | 23        |             | -                        | (1.082.737.400.000)        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ            | 24        |             | 112.408.971.926          | -                          |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                 | 25        |             | (904.465.800.000)        | (635.655.563.900)          |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 26        |             | -                        | -                          |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia     | 27        |             | 56.335.117.983           | 153.153.479.673            |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>        | <b>30</b> |             | <b>(969.484.220.013)</b> | <b>(1.868.721.545.694)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>           |           |             |                          |                            |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp            | 31        |             | 723.324.600.000          | 1.847.300.000.000          |
| Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu                  | 32        |             | (3.380.000)              | (280.000.000.000)          |
| Tiền vay ngắn hạn, dài hạn                              | 33        |             | 226.498.693.454          | 168.575.640.180            |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                 | 34        |             | (117.092.103.648)        | (150.319.721.366)          |
| Tiền chi trả nợ thuế tài chính                          | 35        |             | -                        | -                          |
| Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu                    | 36        |             | 4.734.827.156            | -                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>     | <b>40</b> |             | <b>837.462.636.962</b>   | <b>1.585.555.918.814</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                   | <b>50</b> |             | <b>(28.110.584.054)</b>  | <b>150.618.989.672</b>     |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         | 60        |             | 157.650.825.742          | 7.031.836.070              |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61        |             | -                        | -                          |
| <b>Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ</b>             | <b>70</b> |             | <b>129.540.241.688</b>   | <b>157.650.825.742</b>     |

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2009

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC





PHẠM PHÚC HIẾU

TRẦN NGỌC DIỆP

ĐẶNG THÀNH TÂM

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 21.03.000012 ngày 27 tháng 03 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 08 ngày 18 tháng 07 năm 2008) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bắc Ninh cấp.

Tổng vốn điều lệ của Công ty là: 2.000.000.000.000 VNĐ

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Đầu tư, xây dựng, sản xuất và kinh doanh

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

Đầu tư, xây dựng và kinh doanh khu dân cư - đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân, cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp.

Tư vấn xây dựng.

Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế nội ngoại thất công trình.

Xây dựng công nghiệp và dân dụng, giao thông.

Xây dựng các công trình điện đến 35Kv.

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

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

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

Kinh doanh khách sạn, nhà hàng.

Kinh doanh và xây dựng sân golf.

Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước.

Tư vấn đấu thầu.

Tư vấn khoa học và chuyển giao công nghệ.

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

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

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

Dịch vụ giao nhận hàng hóa.

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

84-  
TY  
ĐU  
DICH  
C  
HO  
TH  
CÁ

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Dịch vụ thương mại.

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

Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa.

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

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

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

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

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

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

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

Thăm dò và khai thác khoáng sản.

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

Mua bán, phân phối thiết bị điện.

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

Kinh doanh bán lẻ điện.

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

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

#### 4. Công ty con

**Tổng số các Công ty con: 03 đơn vị**

##### 4.1 Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 01 đơn vị

###### **Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Bắc Giang**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Quang Châu, Xã Quang Châu, Huyện Việt Yên, Tỉnh Bắc Giang

Vốn điều lệ của Công ty là 200 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc là 104 tỷ đồng, chiếm 56,22% vốn điều lệ

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 56,22%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 56,22%

##### 4.2 Số lượng các Công ty con chưa được hợp nhất: 02 đơn vị (mới được thành lập, đang trong giai đoạn triển khai hoạt động)



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

**a). Công ty Cổ phần Đầu Tư & Thương mại Kinh Bắc**

Vốn điều lệ của Công ty là 20.000.000.000 VND, trong đó vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc số tiền 14 tỷ đồng chiếm 70% so vốn điều lệ.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 70%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 70%

**b). Công ty Cổ phần Giấy Sài Gòn Bình Định**

Vốn điều lệ của Công ty là 600 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc là 320 tỷ đồng, chiếm 53,33% vốn điều lệ.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,33%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53,33%

**5. Công ty liên kết**

Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu

| Tên                                  | Vốn điều lệ     | Vốn đầu tư của Công ty mẹ | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích |
|--------------------------------------|-----------------|---------------------------|------------------------|---------------|
| Công ty CP Hạ tầng Sài Gòn - Cà Mau  | 50.000.000.000  | 12.000.000.000            | 20%                    | 20%           |
| Công ty CP KCN Sài Gòn - Bình Phước  | 100.000.000.000 | 7.000.000.000             | 20%                    | 20%           |
| Công ty CP ĐT Sài Gòn - Tây Nguyên   | 100.000.000.000 | 32.100.000.000            | 40%                    | 40%           |
| Công ty CP ĐT PT Sài Gòn - Dung Quất | 200.000.000.000 | 2.000.000.000             | 40%                    | 40%           |
| Công ty CP ĐTPT hạ tầng KCNC Sài Gòn | 300.000.000.000 | 60.000.000.000            | 20%                    | 20%           |
| Công ty CP ĐT & PT Măng Cành         | 100.000.000.000 | 6.000.000.000             | 40%                    | 40%           |
| Công ty CP SX TM Hồng Hà - Cửu Long  | 18.000.000.000  | 5.320.000.000             | 30%                    | 30%           |
| Công ty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn       | 50.000.000.000  | 17.925.000.000            | 36%                    | 36%           |

**6. 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.

**7. Tổng số công nhân viên**

Tổng số Công nhân viên của Công ty là: 99 người.

Trong đó: Nhân viên quản lý: 36 người.

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

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

**1. Niên độ kế toán**

**Công ty mẹ**

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

**Các Công ty con**

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 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. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con quan trọng. Vốn chủ sở hữu và lợi nhuận thuần được phân phối cho các chủ sở hữu không có quyền kiểm soát, được thể hiện riêng biệt trên bảng cân đối kế toán và báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các báo cáo được lập trên cơ sở dồn tích. Các chính sách kế toán của Công ty mẹ và các Công ty con được hợp nhất áp dụng nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong các năm trước.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất bao gồm cả kết quả hoạt động của các Công ty con

Toàn bộ các tài khoản và các nghiệp vụ giao dịch trong nội bộ tập đoàn đã được loại trừ.

**2. Nguyên tắc xác định các khoản tiền**

Tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản tương đương tiền.

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền: các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**3. Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán:**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được qui đổi sang Việt Nam đồng theo tỷ giá tương đương với tỷ giá qui định tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tài sản và công nợ có gốc ngoại tệ, được quy đổi sang VNĐ theo tỷ giá hối đoái của ngày kết thúc niên độ kế toán. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá chưa và đã thực hiện được kết chuyển toàn bộ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

*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 vốn chủ sở hữu.

**5. 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.

**6. 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 tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản.

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

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

|                                 |         |     |
|---------------------------------|---------|-----|
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 04 - 10 | năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 - 04 | năm |

#### **Phần mềm máy tính**

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

#### **7. 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 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:

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

#### **8. 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.

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

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

Trong đó: Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Quế Võ là 226.973 đ/m<sup>2</sup> diện tích thương phẩm.

Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Quế Võ mở rộng là 295.364 đ/m<sup>2</sup> diện tích thương phẩm.

Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Phúc Ninh là 2.406.006 đ/m<sup>2</sup> diện tích thương phẩm.

Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Quang Châu là 303.522 đ/m<sup>2</sup> diện tích thương phẩm.

#### 10. 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.

#### 11. 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 trừ, 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.

#### 12. 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:** Khi bán hàng hóa thành phẩm, doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hoá đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

**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:** Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền và chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.

**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, 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. 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.

**13. 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.

**14. 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 25%.

- 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.

#### 15. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

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

| 1. Tiền  | 31/12/2008             | 01/01/2008             |
|--|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt   | 314.398.985            | 1.995.459.331          |
| <i>Tại Công ty Cổ phần PT ĐT Kinh bắc</i>        | <i>220.487.031</i>     | <i>517.162.972</i>     |
| <i>Tiền mặt (VND)</i>                            | <i>220.205.213</i>     | <i>512.141.850</i>     |
| <i>Tiền mặt (USD) 16.60 USD #</i>                | <i>281.818</i>         | <i>5.021.122</i>       |
| <i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i> | <i>93.911.954</i>      | <i>1.478.296.359</i>   |
| <i>Tiền mặt (VND)</i>                            | <i>93.911.954</i>      | <i>1.478.296.359</i>   |
| Tiền gửi ngân hàng                               | 129.225.842.703        | 155.655.366.411        |
| <i>Tại Công ty Cổ phần PT ĐT Kinh bắc</i>        | <i>127.858.662.863</i> | <i>132.481.215.343</i> |
| - Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh                 | 66.105.270             | 8.968.336.058          |
| <i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>                    | <i>61.288.386</i>      | <i>42.289.023</i>      |
| <i>Tiền gửi ngân hàng USD 283.73 USD #</i>       | <i>4.816.884</i>       | <i>8.926.047.035</i>   |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Hà Nội             | 9.522.737              | 27.773.974             |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

|  |              |                      |                       |
|--|--------------|----------------------|-----------------------|
| Tiền gửi ngân hàng VND (TK Vốn chuyên dùng)      |              | -                    | 18.695.960            |
| Tiền gửi ngân hàng VND (TK Tiền gửi)             |              | 8.453.865            | 8.228.806             |
| Tiền gửi ngân hàng USD                           | 62.96 USD #  | 1.068.872            | 849.208               |
| - Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Bắc Ninh       |              | 504.114.197          | 40.548.575.993        |
| Tiền gửi ngân hàng VND (TK Nguồn vốn)            |              | -                    | 7.088.682             |
| Tiền gửi ngân hàng VND (TK Tiền gửi)             |              | 501.336.250          | 2.939.171.975         |
| Tiền gửi ngân hàng USD                           | 163.63 USD # | 2.777.947            | 37.602.315.336        |
| - Tiền Gửi Công Ty chứng khoán Kim Long          |              | 4.292.275            | 9.300.857             |
| Tiền gửi VND                                     |              | 4.292.275            | 9.300.857             |
| Tiền gửi ngân hàng USD                           |              | -                    | -                     |
| - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Bắc Ninh           |              | 79.830.174           | 184.716.931           |
| Tiền gửi ngân hàng VND                           |              | 70.545.622           | 175.976.536           |
| Tiền gửi ngân hàng USD                           | 546.89 USD # | 9.284.552            | 8.740.395             |
| - Ngân hàng TMCP Nông Thôn Sông Kiên             |              | -                    | 3.985.835.252         |
| Tiền gửi ngân hàng VND                           |              | -                    | 3.985.835.252         |
| Tiền gửi ngân hàng USD                           |              | -                    | -                     |
| - Ngân hàng Nam Việt - CN Hà Nội                 |              | 41.131.309.318       | 40.612.666.585        |
| Tiền gửi ngân hàng VND (TK Tiền gửi)             |              | 41.101.927.608       | 40.612.666.585        |
| Tiền gửi ngân hàng VND (TK Thanh toán)           |              | 27.663.638           | -                     |
| Tiền gửi ngân hàng USD                           | 101.20 USD # | 1.718.072            | -                     |
| - Ngân hàng Sacombank - Tiền gửi VP đại diện HCM |              | -                    | -                     |
| Tiền gửi ngân hàng VND                           |              | -                    | -                     |
| Tiền gửi ngân hàng USD                           |              | -                    | -                     |
| - Ngân hàng Kỹ Thương VN - CN Bắc Ninh           |              | 12.917.354           | 12.606.296            |
| Tiền gửi ngân hàng VND                           |              | 12.917.354           | 12.606.296            |
| Tiền gửi ngân hàng USD                           |              | -                    | -                     |
| - Ngân hàng TM CP Miền Tây                       |              | 86.050.571.538       | 38.131.403.397        |
| Tiền gửi ngân hàng VND                           |              | 86.050.571.538       | 38.131.403.397        |
| <b>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</b> |              | <b>1.367.179.840</b> | <b>23.174.151.068</b> |
| - Ngân hàng Công Thương Bắc Giang                |              | 55.002.092           | 8.187.697             |
| Tiền gửi ngân hàng VND                           |              | 55.002.092           | 8.187.697             |
| Tiền gửi ngân hàng USD                           |              | -                    | -                     |
| - Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh                 |              | 15.310.877           | 8.072.613.359         |
| Tiền gửi ngân hàng VND                           |              | 10.196.386           | 1.172.444.348         |
| Tiền gửi ngân hàng USD                           | 301,26 USD # | 5.114.491            | 6.900.169.011         |
| - Ngân hàng Dầu Tư Bắc Giang                     |              | 9.559.776            | 200.331.388           |
| Tiền gửi ngân hàng VND                           |              | 5.686.473            | 198.704.196           |
| Tiền gửi ngân hàng USD                           | 228,15 USD # | 3.873.303            | 1.627.192             |
| - Ngân hàng Kỹ Thương Bắc Ninh                   |              | 26.537.809           | 25.898.765            |
| Tiền gửi ngân hàng VND                           |              | 26.537.809           | 25.898.765            |



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

|   |   |   |                           |                         |
|---|---|---|---------------------------|-------------------------|
| <i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>   | -   | -   |                           |                         |
| - Ngân hàng Nam Việt Hà Nội   | 1.228.165.773                             | 14.846.206.694                            |                           |                         |
| <i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK ký quỹ)</i>   | 40.000.000                                | 40.000.000                                |                           |                         |
| <i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK tiền gửi)</i>   | 1.188.165.773                             | 14.806.206.694                            |                           |                         |
| - Ngân hàng TMCP Miền Tây   | 32.603.513                                | 20.913.165                                |                           |                         |
| <i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>   | 22.417.143                                | 20.913.165                                |                           |                         |
| <i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>   | 600,01 USD #                              | 10.186.370                                |                           |                         |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>129.540.241.688</b>                    | <b>157.650.825.742</b>                    |                           |                         |
| <b>2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>   | <b>31/12/2008</b>                         | <b>01/01/2008</b>                         |                           |                         |
| <i>Tại Công ty Cổ phần PT ĐT Kinh bắc</i>   |   |   |                           |                         |
| (*) Chứng khoán đầu tư ngắn hạn   | 376.196.928.074                           | 1.082.737.400.000                         |                           |                         |
| <b>Cộng</b>   | <b>376.196.928.074</b>                    | <b>1.082.737.400.000</b>                  |                           |                         |
| (* *) Trừ dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (-)   | (65.444.159.374)                          | -   |                           |                         |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>310.752.768.700</b>                    | <b>1.082.737.400.000</b>                  |                           |                         |
| (*) Đầu tư chứng khoán ngắn hạn trong đó:   | <b>Chỉ phí đầu tư đến ngày 31/12/2008</b> | <b>Chỉ phí đầu tư đến ngày 01/01/2008</b> |                           |                         |
| Công ty CP KCN Tân Tạo (ITA)  | 9.382.990.000                             | 9.105.900.000                             |                           |                         |
| Công ty CP Viễn Thông Sài Gòn (Saigontel)   | 365.733.938.074                           | 340.000.000.000                           |                           |                         |
| Công ty Cơ Điện Lạnh REE  | 1.080.000.000                             | -   |                           |                         |
| Ngân Hàng TMCP Sài Gòn Miền Tây (WesternBank)   | -   | 259.231.500.000                           |                           |                         |
| Ngân Hàng TMCP Nam Việt (Navibank)  | -   | 334.900.000.000                           |                           |                         |
| Công ty Cổ phần Vận tải Biển Việt Nam - Vosco   | -   | 94.500.000.000                            |                           |                         |
| Công ty Cổ phần MIRAE   | -   | 45.000.000.000                            |                           |                         |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>376.196.928.074</b>                    | <b>1.082.737.400.000</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>Số dư đầu kỳ</b>                       | <b>Trích lập trong kỳ</b>                 | <b>Hoàn nhập trong kỳ</b> | <b>Số dư cuối kỳ</b>    |
| Cổ phiếu ITA  | -   | (6.326.369.900)                           | -                         | (6.326.369.900,0)       |
| Cổ phiếu SGT  | -   | (58.536.989.474)                          | -                         | (58.536.989.474)        |
| Cổ phiếu REE  | -   | (580.800.000)                             | -                         | (580.800.000,0)         |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>-</b>                                  | <b>(65.444.159.374)</b>                   | <b>-</b>                  | <b>(65.444.159.374)</b> |
| <b>3. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>   | <b>31/12/2008</b>                         | <b>01/01/2008</b>                         |                           |                         |
| 3.1 Phải thu khách hàng   | 309.680.103.314                           | 91.338.892.542                            |                           |                         |
| <i>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</i>   | <b>309.680.103.314</b>                    | <b>91.338.892.542</b>                     |                           |                         |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>   | -   | -   |                           |                         |
| <i>Phải thu bên thứ ba</i>  | 309.680.103.314                           | 91.338.892.542                            |                           |                         |
| 3.2 Trả trước người bán   | 664.996.238.609                           | 244.779.267.237                           |                           |                         |
| <i>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</i>   | <b>528.657.971.951</b>                    | <b>215.667.242.843</b>                    |                           |                         |
| <i>Trả trước các bên liên quan</i>  | -   | -   |                           |                         |
| <i>Trả trước cho bên thứ ba</i>   | 528.657.971.951                           | 215.667.242.843                           |                           |                         |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

|  |  |                          |                        |                        |                     |                 |                |
|--|--|--------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| <i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i> |  | 136.338.266.658          | 29.112.024.394         |                        |                     |                 |                |
| <i>Trả trước các bên liên quan</i>               |  | -                        | -                      |                        |                     |                 |                |
| <i>Trả trước bên thứ ba</i>                      |  | 136.338.266.658          | 29.112.024.394         |                        |                     |                 |                |
| 3.3  | Phải thu khác                                    | 66.356.603.060           | 44.912.982.357         |                        |                     |                 |                |
|  | Tạm ứng  | 24.797.050.027           | 4.762.562.324          |                        |                     |                 |                |
| <i>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</i>        |  | 21.207.165.600           | 2.544.065.783          |                        |                     |                 |                |
| <i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i> |  | 3.589.884.427            | 2.218.496.541          |                        |                     |                 |                |
|  | Phải thu khác                                    | 41.559.553.033           | 40.150.420.033         |                        |                     |                 |                |
| <i>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</i>        |  | 41.385.813.533           | 40.075.413.533         |                        |                     |                 |                |
|  | <i>Phải thu khác các bên liên quan</i>           | -                        | -                      |                        |                     |                 |                |
|  | <i>Phải thu khác bên thứ ba</i>                  | 41.385.813.533           | 40.075.413.533         |                        |                     |                 |                |
| <i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i> |  | 173.739.500              | 75.006.500             |                        |                     |                 |                |
|  | <i>Phải thu khác các bên liên quan</i>           | -                        | -                      |                        |                     |                 |                |
|  | <i>Phải thu khác bên thứ ba</i>                  | 173.739.500              | 75.006.500             |                        |                     |                 |                |
|  | <b>Tổng Cộng</b>                                 | <b>1.041.032.944.983</b> | <b>381.031.142.136</b> |                        |                     |                 |                |
|  | Dự phòng phải thu khó đòi (-)                    | -                        | -                      |                        |                     |                 |                |
|  | <b>Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn</b> | <b>1.041.032.944.983</b> | <b>381.031.142.136</b> |                        |                     |                 |                |
| 4.   | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                     |                          |                        |                        |                     |                 |                |
| 4.1  | Thuế GTGT được khấu trừ                          | 31/12/2008               | 01/01/2008             |                        |                     |                 |                |
|  | Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá dịch vụ     | 4.425.784.130            | 1.886.329.312          |                        |                     |                 |                |
|  | <i>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</i>        | 3.985.034.599            | -                      |                        |                     |                 |                |
|  | <i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i> | 440.749.531              | 1.886.329.312          |                        |                     |                 |                |
|  | <b>Cộng</b>                                      | <b>4.425.784.130</b>     | <b>1.886.329.312</b>   |                        |                     |                 |                |
| 4.2  | Thuế và các khoản phải thu nhà nước              | 31/12/2008               | 01/01/2008             |                        |                     |                 |                |
|  | <i>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</i>        | -                        | 58.300.599             |                        |                     |                 |                |
|  | Các khoản thuế khác phải thu Nhà nước            | -                        | 58.300.599             |                        |                     |                 |                |
|  | <b>Cộng</b>                                      | <b>-</b>                 | <b>58.300.599</b>      |                        |                     |                 |                |
|  | Tài sản ngắn hạn khác                            | 31/12/2008               | 01/01/2008             |                        |                     |                 |                |
|  | <i>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</i>        | -                        | -                      |                        |                     |                 |                |
|  | <i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i> | 1.975.743.806            | -                      |                        |                     |                 |                |
|  | Ký quỹ mở L/C                                    | 1.975.743.806            | -                      |                        |                     |                 |                |
|  | <b>Cộng</b>                                      | <b>1.975.743.806</b>     | <b>-</b>               |                        |                     |                 |                |
|  | <b>Tổng Cộng</b>                                 | <b>6.401.527.936</b>     | <b>1.944.629.911</b>   |                        |                     |                 |                |
| 5.   | <b>Tài sản cố định</b>                           |                          |                        |                        |                     |                 |                |
| 5.1  | Tài sản cố định                                  |                          |                        |                        |                     |                 |                |
|  | Hữu hình   | Nhà xưởng                | Máy móc<br>thiết bị    | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>quản lý | Tài sản<br>khác | Cộng           |
|  | <b>Nguyên giá</b>                                |                          |                        |                        |                     |                 |                |
|  | Số dư đầu năm                                    | -                        | -                      | 9.469.129.997          | 2.483.822.921       | -               | 11.952.952.918 |
|  | - Mua trong năm                                  | 2.562.082.727            | -                      | 476.068.818            | 36.739.307          | -               | 3.074.890.852  |
|  | - DT XDCB h.thành                                | -                        | -                      | -                      | -                   | -               | -              |
|  | - Chuyển sang BĐS                                | -                        | -                      | -                      | -                   | -               | -              |
|  | - Thanh lý, nhượng bán                           | -                        | -                      | -                      | -                   | -               | -              |
|  | Số dư cuối năm                                   | 2.562.082.727            | -                      | 9.945.198.815          | 2.520.562.228       | -               | 15.027.843.770 |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |               |   |               |               |   |               |
|-------------------------------|---------------|---|---------------|---------------|---|---------------|
| Số dư đầu năm                 | -             | - | 2.809.590.338 | 1.627.705.121 | - | 4.437.295.459 |
| - Khấu hao trong năm          | 42.701.378    | - | 1.187.578.481 | 473.721.906   | - | 1.704.001.765 |
| - DT XDCB h.thành             | -             | - | -             | -             | - | -             |
| - Chuyển sang BĐS             | -             | - | -             | -             | - | -             |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -             | - | -             | -             | - | -             |
| Số dư cuối năm                | 42.701.378    | - | 3.997.168.819 | 2.101.427.027 | - | 6.141.297.224 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |               |   |               |               |   |               |
| Số dư đầu năm                 | -             | - | 6.659.539.659 | 856.117.800   | - | 7.515.657.459 |
| Số dư cuối năm                | 2.519.381.349 | - | 5.948.029.996 | 419.135.201   | - | 8.886.546.546 |

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

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

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

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

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

| 5.2                           | Tài sản cố định<br>Vô hình | Quyền sử dụng<br>đất | Quyền phát<br>hành | Bản quyền,<br>hàng sáng chế | Phần mềm<br>máy vi tính | Tài sản vô<br>hình 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              | -                    | -                  | -                           | 17.084.615              | -                       | 17.084.615 |
|                               | - Khấu hao trong năm       | -                    | -                  | -                           | 8.247.397               | -                       | 8.247.397  |
|                               | - Tăng khác                | -                    | -                  | -                           | -                       | -                       | -          |
|                               | - Thanh lý, nhượng bán     | -                    | -                  | -                           | -                       | -                       | -          |
|                               | - Giảm khác                | -                    | -                  | -                           | -                       | -                       | -          |
|                               | Số dư cuối năm             | -                    | -                  | -                           | 25.332.012              | -                       | 25.332.012 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                            |                      |                    |                             |                         |                         |            |
|                               | Số dư đầu năm              | -                    | -                  | -                           | 11.032.045              | -                       | 11.032.045 |
|                               | Số dư cuối năm             | -                    | -                  | -                           | 7.767.648               | -                       | 7.767.648  |

| 6.  | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                | 31/12/2008             | 01/01/2008             |
|-----|--|------------------------|------------------------|
| (*) | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án: |                        |                        |
|     | <b>Tại Công ty cổ phần PTĐT Kinh Bắc</b>       | <b>662.184.477.102</b> | <b>470.994.590.670</b> |
|     | Khu đô thị Phúc Ninh                           | 148.889.843.580        | 101.690.993.580        |
|     | Khu công nghiệp Quế Võ                         | 509.462.055.044        | 369.303.597.090        |
|     | Khu đô thị Trảng Cát                           | 3.252.645.750          | -                      |
|     | Khu ngoại giao đoàn                            | 150.000.000            | -                      |
|     | Khu Tân Lập                                    | 429.932.728            | -                      |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

|   |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang | 258.008.977.806        | 218.516.228.168        |
| Khu công nghiệp Quang Châu                | 258.008.977.806        | 218.516.228.168        |
| <b>Tổng cộng</b>                          | <b>920.193.454.908</b> | <b>689.510.818.838</b> |

| (*) Dự án                  | Số đầu năm             | Tăng trong kỳ (bao gồm điều chỉnh) | Ghi giảm trong kỳ  | Số cuối năm            |
|----------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Khu đô thị Phúc Ninh       | 101.690.993.580        | 47.198.850.000                     | -                  | 148.889.843.580        |
| Khu công nghiệp Quế Võ     | 369.303.597.090        | 140.770.415.641                    | 611.957.687        | 509.462.055.044        |
| Khu công nghiệp Quang Châu | 218.516.228.168        | 39.605.983.768                     | 113.234.130        | 258.008.977.806        |
| Khu đô thị Trảng Cát       | -                      | 3.252.645.750                      | -                  | 3.252.645.750          |
| Khu ngoại giao đoàn        | -                      | 150.000.000                        | -                  | 150.000.000            |
| Khu Tân Lập                | -                      | 429.932.728                        | -                  | 429.932.728            |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>689.510.818.838</b> | <b>231.407.827.887</b>             | <b>725.191.817</b> | <b>920.193.454.908</b> |

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

| 7.1 Đầu tư vào công ty con              | 31/12/2008            | 01/01/2008            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tên Công ty con                         | Tỷ lệ sở hữu          |                       |
| (a) Công ty CP KCN Sài Gòn - Bắc Giang  | 62%                   | -                     |
| (b) Công ty CP ĐT & TM Kinh Bắc         | 70%                   | 2.500.000.000         |
| (c) Công ty CP Giấy Sài Gòn - Bình Định | 53,33%                | 11.000.000.000        |
| Cty CP ĐT & SX VNT Sài Gòn Cà Mau       |                       | -                     |
| <b>Cộng</b>                             | <b>13.500.000.000</b> | <b>11.000.000.000</b> |

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

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

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

| 7.2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 31/12/2008             | 01/01/2008            |
|---|------------------------|-----------------------|
| Tên công ty liên kết, liên doanh            | Tỷ lệ sở hữu           |                       |
| (a) Cty CP Hạ tầng Sài Gòn-Cà Mau           | 20%                    | 11.902.257.000        |
| (b) Cty CP KCN Sài Gòn - Bình Phước         | 20%                    | 6.875.163.823         |
| (c) Cty CP ĐT Sài Gòn - Tây Nguyên          | 40%                    | 30.388.591.949        |
| (d) Cty CP ĐT PT Sài Gòn - Dung Quất        | 40%                    | 2.000.000.000         |
| (e) Cty CP DTPT hạ tầng KCNC Sài Gòn        | 20%                    | 63.237.351.032        |
| (f) Cty CP ĐT & PT Măng Cành                | 40%                    | 5.582.923.885         |
| (g) Cty CP SX TM Hồng Hà - Cửu Long         | 29,33%                 | 5.443.752.239         |
| (h) Cty CP DTXD & VLXD Sài Gòn              | 36%                    | 18.416.595.221        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>143.846.635.150</b> | <b>77.707.278.151</b> |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

|   | Số cuối năm            |  | Số đầu năm            |  |
|---|------------------------|--|-----------------------|--|
|   | Giá gốc khoản đầu tư   | Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp VCSH | Giá gốc khoản đầu tư  | Giá trị khoản đầu tư theo phương pháp VCSH |
| <i>Công ty CP HT Sài Gòn-Cà Mau</i>         | 12.000.000.000         | 11.902.257.000                             | 4.000.000.000         | 3.970.347.228                              |
| <i>Công ty CP KCN Sài Gòn Bình Phước</i>    | 7.000.000.000          | 6.875.163.823                              | -                     | -  |
| <i>Công ty CP ĐT Sài Gòn - Tây Nguyên</i>   | 32.100.000.000         | 30.388.591.949                             | 30.600.000.000        | 30.600.000.000                             |
| <i>Công ty CP ĐT PT Sài Gòn - Đàng Quất</i> | 2.000.000.000          | 2.000.000.000                              | 1.000.000.000         | 1.000.000.000                              |
| <i>Công ty CP DTPT HT KCNC Sài Gòn</i>      | 60.000.000.000         | 63.237.351.032                             | 30.000.000.000        | 31.511.988.063                             |
| <i>Công ty CP ĐT &amp; PT Măng Cành</i>     | 6.000.000.000          | 5.582.923.885                              | 6.000.000.000         | 6.000.000.000                              |
| <i>Công ty CP SX TM Hồng Hà - Cầu Long</i>  | 5.320.000.000          | 5.443.752.239                              | 5.320.000.000         | 4.624.942.859                              |
| <i>Công ty CP DTXD &amp; VLXD Sài Gòn</i>   | 17.925.000.000         | 18.416.595.221                             | -                     | -  |
|   | <b>142.345.000.000</b> | <b>143.846.635.150</b>                     | <b>76.920.000.000</b> | <b>77.707.278.150</b>                      |

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.

Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 44.03.000061 thay đổi lần thứ 1 ngày 25/03/2008, vốn điều lệ của Công ty cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 100.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 20% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 7 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 35% so với vốn góp. Công ty CP KCN Sài Gòn - Bình Phước đang trong giai đoạn triển khai hoạt động.

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.

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.

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.

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.

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.

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 VND, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã đầu tư vào Công ty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn là 15.000.000.000 chiếm 30% vốn điều lệ.

| 7.3 Đầu tư dài hạn khác                  | 31/12/2008      | 01/01/2008      |
|--|-----------------|-----------------|
| Tên công ty đầu tư dài hạn khác          |                 |                 |
| (a) Cty CP PT ĐT Sài Gòn - Tây Bắc       | 33.515.600.000  | 15.000.000.000  |
| (b) Cty CP KCN Sài Gòn - Hải Phòng       | 13.000.000.000  | 10.000.000.000  |
| (c) Cty CP KCN Sài Gòn - Cần Thơ         | 10.000.000.000  | 10.000.000.000  |
| (d) Cty CP KCN Sài Gòn - Nhơn Hội        | 19.000.000.000  | 19.000.000.000  |
| (e) Cty CP ĐT Sài Gòn - Huế              | 4.000.000.000   | 4.000.000.000   |
| Cty CP TV & ĐT Kinh Bắc (KBI)            | -               | 9.000.000.000   |
| Cty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn               | -               | 17.925.000.000  |
| (h) Cty CP Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn | 309.000.000.000 | 300.000.000.000 |
| (i) Cty CP ĐT Sài Gòn - Đà Nẵng          | 39.000.000.000  | 39.000.000.000  |
| (k) Cty TNHH Scanviwood                  | 6.520.000.000   | 6.520.000.000   |
| (l) Cty CP Quản Lý Quy ĐTCK Bàn Việt     | 15.000.000.000  | 15.000.000.000  |
| (m) Ủy thác đầu tư                       | 80.000.000.000  | 110.000.000.000 |
| (n) Hợp tác đầu tư với Saigontel         | 156.000.000.000 | 182.500.000.000 |
| (o) Ủy thác đầu tư                       | 58.490.563.900  | 58.490.563.900  |
| (p) Ủy thác đầu tư                       | 11.200.000.000  | 11.200.000.000  |
| Cty CK CN Việt Nam                       | -               | 3.000.000.000   |
| (q) Ủy thác đầu tư                       | 76.000.000.000  | 10.000.000.000  |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

|  |                                      |                          |                        |
|--|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| (r)  | Cty CP ĐT Sài Gòn - Đà Nẵng (Vay)    | 14.000.000.000           | 6.000.000.000          |
| (s)  | Cty CP Truyền Thông VTC - Saigontel  | 30.700.200.000           | -                      |
| (t)  | Cty CP DTPT NMD Sài Gòn - Bình Thuận | 3.500.000.000            | -                      |
| (u)  | Cty CP Du Lịch Sài Gòn - Hàm Tân     | 7.000.000.000            | -                      |
| (v)  | Ủy thác đầu tư - Các tổ chức         | 300.000.000.000          | -                      |
| (w)  | Ủy thác đầu tư - Các tổ chức         | 425.250.000.000          | -                      |
| (x)  | Ngân hàng TMCP Miền Tây              | 259.231.500.000          | -                      |
| (x)  | Ngân hàng TMCP Nam Việt              | 334.900.000.000          | -                      |
| (x)  | Trái Phiếu                           | 8.000.000                | 8.000.000              |
| <b>Cộng</b>                                    |                                      | <b>2.205.315.863.900</b> | <b>826.643.563.900</b> |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-) |                                      | -                        | -                      |
| <b>Tổng Cộng</b>                               |                                      | <b>2.362.662.499.050</b> | <b>915.350.842.051</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 CPĐT Sài Gòn - Đà Nẵng là 200.000.000.000 VND, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 39 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.
- (k) Theo giấy phép đầu tư số 338A/GP-BKH-HCM, đăng ký ngày 18/11/2002. Vốn đầu tư của Công ty TNHH Scanviwood là 5.000.000 USD và vốn pháp định là 2.500.000 USD. Đến thời điểm ngày 31/12/2008, Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Scanviwood là 6.520.000.000 VND.
- (l) Theo thông báo số 08/TB-UBCK ngày 15/01/2008 của UBCK Nhà nước về việc xác nhận thành lập Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt (VCHF), vốn điều lệ của Quỹ là 500 tỷ đồng. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty CP PTĐT Kinh Bắc đã góp 15.000.000.000 VND vào Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt.
- (m) Công ty cổ phần PTĐT Kinh Bắc ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư. Đến thời điểm 31/12/2008 Công ty CP Đầu tư Phát triển Kinh Bắc đã chuyển 80.000.000.000 VND để đầu tư.
- (n) Công ty CP PTĐT Kinh Bắc và Công ty CP CN VT Sài Gòn đã ký kết 02 hợp đồng hợp tác liên kết đầu tư xây dựng Khu trung Tâm TM và Nhà Cao Tầng tại địa chỉ 300A-B Nguyễn Tất Thành - Quận 4 - TP. HCM với tổng vốn góp dự kiến là 300.000.000.000 VND, trong đó Công ty CP PTĐT Kinh Bắc (KBC) góp 90.000.000.000 VND và Dự án đầu tư vào khu đất 3 mặt tiền tại 84 Hùng Vương, TP. Đà Nẵng với tổng vốn góp dự kiến là 146.000.000.000 VND, trong đó Công ty Kinh Bắc góp 58.400.000.000 VND. Đến thời điểm ngày 31/12/2008, tổng cộng vốn góp của KBC là 148.400.000.000 VND, Công ty CP PTĐT Kinh Bắc đã góp được 156.000.000.000 VND (do nhu cầu vốn thực tế của dự án tăng lên, nên Công ty Kinh Bắc đã chuyển trước 7.600.000.000 VND).
- (o) Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty CP PTĐT kinh Bắc đã chuyển 58.490.563.900 VND để đầu tư.
- (p) Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty CP PTĐT kinh Bắc đã chuyển 11.200.000.000 VND để đầu tư.
- (q) Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết các hợp đồng ủy thác đầu tư. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty CP PTĐT Kinh Bắc đã chuyển 76.000.000.000 VND để đầu tư.
- (r) Công ty cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã ký kết thỏa thuận cho vay với Công ty CPĐT Sài Gòn - Đà Nẵng số tiền 14.000.000.000 VND, thời hạn 02 năm, lãi suất 0% giải ngân 1 lần.
- (s) Theo giấy phép kinh doanh số 01.03.025781 ngày 11/07/2008, Vốn điều lệ của Công ty CP Truyền Thông VTC - SAIGONTEL là 160.000.000.000 VND, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 19,2% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2008, Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc đã góp được 30.700.200.000 VND, đạt tỷ lệ 99,9% so với vốn điều lệ phải góp.

03/04  
CÔNG  
NHIE  
AN V  
AN V  
ANT  
CH  
7/1/08



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(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 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**

|                                  | 31/12/2008           | 01/01/2008           |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí trả trước dài hạn        |                      |                      |
| Số dư đầu năm                    | 1.206.746.400        | 219.542.483          |
| Cộng: phát sinh tăng trong kỳ    | 2.073.967.000        | 2.011.244.000        |
| Trừ: kết chuyển chi phí trong kỳ | 1.898.068.733        | 1.024.040.083        |
| Trừ: các khoản giảm trừ khác     | -                    | -                    |
| Số dư cuối năm                   | <u>1.382.644.667</u> | <u>1.206.746.400</u> |

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

|   | 31/12/2008             | 01/01/2008            |
|---|------------------------|-----------------------|
| 9.1 Vay và nợ ngắn hạn                      |                        |                       |
| Vay ngắn hạn                                |                        |                       |
| <i>Tại Công ty Cổ Phần PT ĐT Kinh Bắc</i>   | <i>130.262.870.000</i> | -                     |
| Vay ngắn hạn NH                             | 35.000.000.000         | -                     |
| Vay ngắn hạn đối tượng khác                 | 95.262.870.000         | -                     |
| <i>Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang</i> | <i>31.000.000.000</i>  | <i>30.000.000.000</i> |
| Vay ngắn hạn NH                             | 31.000.000.000         | 30.000.000.000        |
| Cộng  | <u>161.262.870.000</u> | <u>30.000.000.000</u> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

| Chi tiết các khoản nợ vay ngân hàng         | Số dư nợ vay đầu kỳ   | Vay trong kỳ           | Trả trong kỳ          | Số dư nợ vay cuối kỳ   |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Tại Công ty Cổ Phần PTĐT Kinh Bắc</b>    |                       |                        |                       |                        |
| (a) Ngân hàng TMCP Miền Tây                 | -                     | 35.000.000.000         | -                     | 35.000.000.000         |
| (b) Cty cổ phần ĐT PT HT Khu CNC Sài Gòn    | -                     | 90.000.000.000         | -                     | 90.000.000.000         |
| (c) Vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy          | -                     | 5.262.870.000          | -                     | 5.262.870.000          |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>-</b>              | <b>130.262.870.000</b> | <b>-</b>              | <b>130.262.870.000</b> |
| <b>Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang</b> |                       |                        |                       |                        |
| (d) Ngân hàng TM CP Miền Tây                | 30.000.000.000        | 31.000.000.000         | 30.000.000.000        | 31.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>30.000.000.000</b> | <b>31.000.000.000</b>  | <b>30.000.000.000</b> | <b>31.000.000.000</b>  |
| <b>Tổng cộng</b>                            | <b>30.000.000.000</b> | <b>161.262.870.000</b> | <b>30.000.000.000</b> | <b>161.262.870.000</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.

(c) 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(d) 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.

|     |  |                        |                        |                          |                        |
|-----|--|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| 9.2 | Phải trả người bán   | 31/12/2008             | 01/01/2008             |                          |                        |
|     | <i>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</i>                        | 2.454.831.227          | 41.633.675.937         |                          |                        |
|     | <i>Phải trả các bên liên quan</i>                                | -                      | -                      |                          |                        |
|     | <i>Phải trả bên thứ ba</i>                                       | 2.454.831.227          | 41.633.675.937         |                          |                        |
|     | <i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>                 | 3.008.809.190          | 40.758.159             |                          |                        |
|     | <i>Phải trả các bên liên quan</i>                                | -                      | -                      |                          |                        |
|     | <i>Phải trả bên thứ ba</i>                                       | 3.008.809.190          | 40.758.159             |                          |                        |
|     | <b>Cộng</b>  | <b>5.463.640.417</b>   | <b>41.674.434.096</b>  |                          |                        |
| 9.3 | Người mua trả tiền trước   | 31/12/2008             | 01/01/2008             |                          |                        |
|     | <i>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</i>                        | 448.869.472.331        | 64.324.615.412         |                          |                        |
|     | <i>Các bên liên quan trả tiền trước</i>                          | -                      | -                      |                          |                        |
|     | <i>Các bên thứ ba trả tiền trước</i>                             | 448.869.472.331        | 64.324.615.412         |                          |                        |
|     | <i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>                 | 35.805.433.209         | 12.430.396.605         |                          |                        |
|     | <i>Các bên liên quan trả tiền trước</i>                          | -                      | -                      |                          |                        |
|     | <i>Các bên thứ ba trả tiền trước</i>                             | 35.805.433.209         | 12.430.396.605         |                          |                        |
|     | <b>Cộng</b>  | <b>484.674.905.540</b> | <b>76.755.012.017</b>  |                          |                        |
| 9.4 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                              | 31/12/2008             | 01/01/2008             |                          |                        |
|     | <i>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</i>                        | 272.027.867.753        | 122.631.930.586        |                          |                        |
|     | Thuế giá trị gia tăng  | -                      | 5.207.798.280          |                          |                        |
|     | Thuế thu nhập doanh nghiệp                                       | 271.771.328.088        | 107.172.144.231        |                          |                        |
|     | Thuế thu nhập cá nhân  | 4.551.590              | -                      |                          |                        |
|     | Thuế nhà đất, tiền thuê đất                                      | -                      | 10.000.000.000         |                          |                        |
|     | Các loại thuế khác   | -                      | 251.988.075            |                          |                        |
|     | Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác                 | 251.988.075            | -                      |                          |                        |
|     | <i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>                 | 2.998.993.660          | -                      |                          |                        |
|     | Thuế thu nhập doanh nghiệp                                       | 2.998.993.660          | -                      |                          |                        |
|     | <b>Cộng</b>  | <b>275.026.861.413</b> | <b>122.631.930.586</b> |                          |                        |
| 9.5 | Chi phí phải trả   | 31/12/2008             | 01/01/2008             |                          |                        |
|     | <i>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</i>                        | 718.384.547.791        | 448.908.568.740        |                          |                        |
| (*) | Trích trước giá vốn hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng QSDĐ | 718.384.547.791        | 448.908.568.740        |                          |                        |
|     | <i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>                 | 60.605.758.226         | -                      |                          |                        |
|     | Trích trước giá vốn hoạt động cho thuê đất                       | 60.605.758.226         | -                      |                          |                        |
|     | <b>Cộng</b>  | <b>778.990.306.017</b> | <b>448.908.568.740</b> |                          |                        |
| (*) | <b>Chi phí phải trả</b>  | <b>Số dư đầu kỳ</b>    | <b>Trích trong kỳ</b>  | <b>K/chuyển trong kỳ</b> | <b>Số dư cuối kỳ</b>   |
|     | Trích trước giá vốn  | 448.908.568.740        | 522.562.217.277        | 192.480.480.000          | 778.990.306.017        |
|     | <b>Cộng:</b>   | <b>448.908.568.740</b> | <b>522.562.217.277</b> | <b>192.480.480.000</b>   | <b>778.990.306.017</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

|  | 31/12/2008               | 01/01/2008             |
|--|--------------------------|------------------------|
| 9.6 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác   |                          |                        |
| <i>Tại Công ty cổ phần PTĐT Kinh Bắc</i>         | <i>1.350.362.500</i>     | <i>2.113.550.000</i>   |
| BHXX thanh toán tiền đường sực                   | -                        | 3.550.000              |
| Công ty TNHH Quốc Tế Liên Doanh Vinaconex Taisei | 45.000.000               | -                      |
| Công ty TNHH Seewell                             | 20.000.000               | -                      |
| Công ty TNHH Dịch Vụ Thép NS Hà Nội              | 20.000.000               | -                      |
| Công ty TNHH Longtec International               | 15.000.000               | -                      |
| Công ty TNHH NCC Việt Nam                        | 17.000.000               | -                      |
| Thái Gia Mùi                                     | 57.575.000               | -                      |
| Ông Đặng Thành Tâm                               | -                        | 110.000.000            |
| Nguyễn Thị Vân Ly                                | 273.990.500              | -                      |
| Ông La Hồng Sơn                                  | -                        | 2.000.000.000          |
| Nguyễn Thị Thảo                                  | 828.597.000              | -                      |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                | 73.200.000               | -                      |
| <i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i> | <i>5.040.000.000</i>     | <i>5.003.608.000</i>   |
| Phải trả khác cho các bên liên quan              | -                        | 3.608.000              |
| Phải trả khác cho bên thứ ba                     | 5.040.000.000            | 5.000.000.000          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>6.390.362.500</b>     | <b>7.117.158.000</b>   |
| <b>Tổng Cộng</b>                                 | <b>1.711.808.945.887</b> | <b>727.087.103.439</b> |

|  | 31/12/2008             | 01/01/2008             |
|--|------------------------|------------------------|
| 10. Nợ dài hạn                                   |                        |                        |
| Vay và nợ dài hạn                                |                        |                        |
| Vay dài hạn                                      |                        |                        |
| <i>Tại Công ty cổ phần PTĐT Kinh Bắc</i>         | <i>120.314.570.802</i> | <i>105.170.850.996</i> |
| <i>Vay ngân hàng</i>                             | <i>118.786.640.802</i> | <i>103.720.590.996</i> |
| <i>Vay đối tượng khác</i>                        | <i>1.527.930.000</i>   | <i>1.450.260.000</i>   |
| <i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i> | <i>126.800.000.000</i> | <i>163.800.000.000</i> |
| <i>Vay ngân hàng</i>                             | <i>126.800.000.000</i> | <i>163.800.000.000</i> |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>247.114.570.802</b> | <b>268.970.850.996</b> |

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

## Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang

|                  |  |                        |                       |                       |                        |
|------------------|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
| (c)              | Ngân hàng Công<br>thương Bắc Ninh        | 31.800.000.000         | -                     | 7.000.000.000         | 24.800.000.000         |
| (f)              | Ngân hàng Công<br>thương Bắc Giang       | 45.000.000.000         | -                     | 10.000.000.000        | 35.000.000.000         |
| (g)              | Ngân hàng Đầu Tư Phát<br>Triển Bắc Giang | 55.000.000.000         | -                     | 20.000.000.000        | 35.000.000.000         |
| (h)              | Ngân hàng Thương Mại<br>Cổ Phần Nam Việt | 32.000.000.000         | -                     | -                     | 32.000.000.000         |
| <b>Cộng</b>      |  | <b>163.800.000.000</b> | <b>-</b>              | <b>37.000.000.000</b> | <b>126.800.000.000</b> |
| <b>Tổng cộng</b> |  | <b>268.970.850.996</b> | <b>65.235.823.454</b> | <b>87.092.103.648</b> | <b>247.114.570.802</b> |

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

- Hợp đồng số 01/HĐTD-KB ngày 08/07/2003, số tiền cho vay: 40.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn I KCN Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay: 1%/ tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ 2 trở đi áp dụng lãi suất trái phiếu NHCT Việt Nam phát hành bằng VNĐ cộng tối thiểu 2,5%/ năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đầu tư hạ tầng và các công trình trên đất với giá trị tạm tính là 77.946.000.000 VNĐ.

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

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

- 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 KCN Quế Võ giai đoạn VI 100ha. Thời hạn cho vay: 36 tháng. Lãi suất cho vay bằng tổng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ và biên độ tối thiểu là 3,2%/năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, san nền, hệ thống cơ sở hạ tầng tài sản gắn liền với diện tích 992.434,5 m<sup>2</sup> đất tại KCN Quế Võ giai đoạn VI và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê lại đất của Công ty với giá trị tạm tính là 187.156.000.000 VNĐ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

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 KCN Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 60 tháng. Lãi suất cho vay 0,9%/tháng áp dụng từ (b) 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.

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 (c) 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 thỏa thuận thuê lại đất số 05/TT-TLD/KD-03 ngày 27/05/2003 ký giữa Công ty CP PT Đô Thị Kinh Bắc và Công ty CP SXTM Sài Gòn.

4) Đây là khoản vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy theo hợp đồng số 280407/2007/KB-VCN ngày 28/04/2007. (d) 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.

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 (e) đoạn I 200 ha KCN 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.

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 (f) tầng giai đoạn I 200 ha KCN 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.

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 (g) đích sử dụng tiền vay: trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp và xây dựng cơ sở hạ tầng KCN 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 KCN 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**

Vốn chủ sở hữu theo điều lệ

Vốn góp của các cổ đông Công ty mẹ

| Số cuối năm       | Số đầu năm        |
|-------------------|-------------------|
| 2.000.000.000.000 | 1.000.000.000.000 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Vốn góp của các cổ đông Công ty con            | 413.690.000.000          | 449.020.000.000          |
| Công ty CP Khu công nghiệp Sài Gòn Bắc Giang   | 81.000.000.000           | 71.000.000.000           |
| Công ty CP Đầu Tư & Thương Mại Kinh Bắc        | 6.000.000.000            | -                        |
| Công ty CP Giấy Sài Gòn Bình Định              | 326.690.000.000          | 280.020.000.000          |
| Công ty CP ĐT & SX Văn Nhân Tạo Sài Gòn Cà Mau | -                        | 98.000.000.000           |
|  | <b>2.413.690.000.000</b> | <b>1.449.020.000.000</b> |

Tình hình góp vốn điều lệ tại Công ty mẹ như sau:

|  | Vốn điều lệ theo<br>đăng ký kinh doanh |                          | Vốn điều lệ đã đầu tư |                          |
|--|--|--------------------------|-----------------------|--------------------------|
|  | Tỷ lệ (%)                              | Vốn điều lệ              | Tỷ lệ (%)             | Vốn điều lệ              |
| a). Nhà đầu tư và vốn góp                                      |  |                          |                       |                          |
| Công ty cổ phần Xây dựng Sài Gòn (SCC)                         | 2,50%                                  | 19.500.000.000           | 0,97%                 | 13.000.000.000           |
| Công ty cổ phần Sản xuất và Phát triển xây dựng Cửu Long (MCC) | 1,25%                                  | 15.000.000.000           | 0,75%                 | 10.000.000.000           |
| Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn (STC)                          | 1,25%                                  | 6.000.000.000            | 0,30%                 | 4.000.000.000            |
| Cổ đông khác   | 95,00%                                 | 1.959.500.000.000        | 97,99%                | 1.313.830.000.000        |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>100,00%</b>                         | <b>2.000.000.000.000</b> | <b>100,00%</b>        | <b>1.340.830.000.000</b> |

| b). Tình hình tăng giảm vốn | Đầu năm                  | Tăng                     | Giảm                   | Cuối năm                 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| Vốn đầu tư (vốn góp)        | 880.000.000.000          | 522.830.000.000          | -                      | 1.340.830.000.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần        | 1.188.000.000.000        | 261.200.000.000          | 60.705.400.000         | 1.388.494.600.000        |
| Vốn khác                    | -                        | -                        | -                      | -                        |
| Cổ phiếu ngân quỹ           | (280.000.000.000)        | -                        | 3.380.000              | (280.003.380.000)        |
| CL đánh giá lại tài sản     | -                        | -                        | -                      | -                        |
| CL tỷ giá hối đoái          | -                        | -                        | -                      | -                        |
| LN chưa phân phối           | 381.908.067.424          | 454.610.191.626          | 554.961.369.867        | 281.556.889.182          |
| Nguồn vốn ĐT XDCB           | -                        | -                        | -                      | -                        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>2.169.908.067.424</b> | <b>1.238.640.191.626</b> | <b>615.670.149.867</b> | <b>2.730.878.109.182</b> |

| c). Lợi nhuận chưa phân phối    | 31/12/2008      | 01/01/2008      |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| - Số dư đầu năm                 | 381.908.067.424 | 70.462.275.079  |
| - Tăng trong năm                | 454.610.191.626 | 439.785.803.383 |
| + Lợi nhuận tăng trong năm nay  | 453.108.556.476 | 428.328.876.106 |
| + Lợi nhuận nhận từ Công ty con | -               | 6.927.277       |
| + Điều chỉnh tăng khác          | 1.501.635.150   | 11.450.000.000  |
| - Giảm trong năm                | 554.961.369.867 | 128.340.011.038 |
| + Chia cổ tức năm 2007          | 372.904.600.000 | -               |
| + Thuế TNDN năm nay             | 167.598.177.517 | 107.172.144.267 |
| + Thuế TNDN năm trước           | -               | 18.586.133.937  |
| + Trích lập các quỹ             | 8.223.693.823   | -               |
| + Điều chỉnh giảm khác          | 6.234.898.527   | 2.581.732.834   |
| - Số dư cuối năm                | 281.556.889.182 | 381.908.067.424 |

020  
 CÔNG  
 CHỨNG  
 TOÁN  
 TÀI  
 CHÍNH  
 TỔ C  
 JTP

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

| d). Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, LN | Năm nay           | Năm trước       |
|--|-------------------|-----------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu                                    |                   |                 |
| <i>Vốn góp đầu năm</i>                                       | 880.000.000.000   | 295.700.000.000 |
| <i>Vốn góp tăng trong năm</i>                                | 460.830.000.000   | 584.300.000.000 |
| <i>Vốn góp giảm trong năm</i>                                | -                 | -               |
| <i>Vốn góp cuối năm</i>                                      | 1.340.830.000.000 | 880.000.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia                                    | -                 | -               |
| e). Cổ phiếu   | Năm nay           | Năm trước       |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                        | 200.000.000       | 110.400.000     |
| Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn               | -                 | -               |
| <i>Cổ phiếu thường</i>                                       | 134.083.000       | 88.000.000      |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                                       | -                 | -               |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                               | -                 | -               |
| <i>Cổ phiếu thường</i>                                       | 4.000.000         | 4.000.000       |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                                       | -                 | -               |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                              | -                 | -               |
| <i>Cổ phiếu thường</i>                                       | 130.083.000       | 84.000.000      |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>                                       | -                 | -               |

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

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển: Tái đầu tư và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh.**Quỹ dự phòng tài chính: Phòng ngừa những biến động bất thường về tài chính.*

| 12. Nguồn kinh phí và quỹ khác | Năm nay              | Năm trước |
|--------------------------------|----------------------|-----------|
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi      | 2.394.383.333        | -         |
| <i>Quỹ phúc lợi</i>            | 2.394.383.333        | -         |
| <b>Tổng cộng</b>               | <b>2.394.383.333</b> | <b>-</b>  |

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

*Quỹ khen thưởng: Thương cho cán bộ công nhân viên trong công ty.**Quỹ phúc lợi: Chi cho các hoạt động phúc lợi trong công ty.*

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

| I. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm nay           | Năm trước       |
|---|-------------------|-----------------|
| Tổng Doanh Thu                            | 1.433.988.598.163 | 583.609.576.237 |
| + Doanh thu cho thuê lại đất              | 310.468.453.801   | 174.539.575.055 |
| + Doanh thu cho thuê nhà xưởng            | 169.122.182       | 520.659.345     |
| + Doanh thu bán nhà xưởng                 | -                 | 109.220.000.000 |
| + Doanh thu khu Phúc Ninh                 | 1.118.000.000.000 | 297.500.000.000 |
| + Doanh thu cung cấp dịch vụ khác         | 5.351.022.180     | 1.829.341.837   |
| <i>Doanh thu cung cấp điện</i>            | 1.179.379.215     | 131.368.069     |
| <i>Doanh thu cung cấp nước</i>            | 2.602.524.981     | 995.714.043     |
| <i>Doanh thu cho thuê kho ngoại quan</i>  | 1.566.994.261     | 238.290.321     |
| <i>Doanh thu khác</i>                     | 2.123.723         | 463.969.404     |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

|   |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| Các khoản giảm trừ doanh thu                                | 573.000.000.000        | 45.000.000.000         |
| + Hàng bán bị trả lại                                       | 573.000.000.000        | 45.000.000.000         |
| Doanh thu thuần   | 860.988.598.163        | 538.609.576.237        |
| <b>2. Giá vốn hàng bán</b>                                  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| Giá vốn cho thuê đất KCN Quế Võ                             | 93.837.541.051         | 94.953.944.449         |
| Giá vốn cho thuê đất KCN Quang Châu                         | 60.605.758.226         | -                      |
| Giá vốn cho thuê, bán nhà xưởng                             | -                      | 36.284.159.769         |
| Giá vốn Khu Phúc Ninh                                       | 175.638.438.000        | 105.864.273.824        |
| Giá vốn khác  | -                      | 1.772.727.273          |
| <b>Tổng Cộng</b>  | <b>330.081.737.277</b> | <b>238.875.105.315</b> |
| <b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                     | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                                  | 1.551.802.643          | 1.864.109.673          |
| Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu                  | 32.815.728.305         | 151.289.370.000        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                 | 20.104.910.338         | 572.000.686            |
| Lãi tiền cho thuê đất nhà xưởng                             | 1.564.359.896          | 210.221.857            |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện                 | 298.316.801            | 132.526.693            |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                          | 221.547.503            | -                      |
| <b>Tổng Cộng</b>  | <b>56.556.665.486</b>  | <b>154.068.228.909</b> |
| <b>4. Chi phí tài chính</b>                                 | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| Lãi tiền vay  | 29.278.332.217         | 30.454.962.092         |
| Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm                | -                      | 211.138.799            |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn           | 436.920.904            | 11.000.000             |
| Lỗ bán ngoại tệ   | -                      | -                      |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                           | 1.054.897.236          | 9.609.008              |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn                 | 65.444.159.374         | -                      |
| Chi phí tài chính khác                                      | 587.641.864            | 349.685.720            |
| <b>Tổng Cộng</b>  | <b>96.801.951.595</b>  | <b>31.036.395.619</b>  |
| <b>Chi phí lãi vay</b>                                      |                        |                        |
| <b>Chi tiết phân bổ chi phí lãi vay phát sinh trong năm</b> | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| Chi phí lãi vay được ghi nhận vào kết quả kinh doanh        | 29.381.017.056         | 30.454.962.092         |
| Chi phí lãi vay được vốn hoá                                | 14.848.047.019         | 23.155.017.176         |
| <b>Tổng chi phí lãi vay</b>                                 | <b>44.229.064.075</b>  | <b>53.609.979.268</b>  |
| Tỷ lệ vốn hoá   | 33,57%                 | 43,19%                 |
| <b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                      | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| Chi phí nhân viên quản lý                                   | 5.884.552.555          | 3.625.412.447          |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                                   | 591.112.346            | 274.491.001            |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                                       | 1.712.249.161          | 1.740.854.016          |
| Thuế, phí và lệ phí   | 809.312.548            | 173.112.766            |

11/11/2008 10:00:00 AM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

|   |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 16.530.309.284         | 10.663.217.303         |
| Chi phí bằng tiền khác  | 15.095.994.287         | 9.763.318.432          |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>40.623.530.181</b>  | <b>26.240.405.965</b>  |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp phân bổ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản   | 2.548.792.258          | 11.184.402.444         |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp kết chuyển xác định kết quả trong kỳ</b>  | <b>38.074.737.923</b>  | <b>15.056.003.521</b>  |
| <b>6. Thu nhập khác</b>   | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| Thu từ khoản thanh lý TSCĐ  | -                      | 40.909.091             |
| Thu từ khoản hỗ trợ sau đầu tư  | 437.083.000            | 19.440.000.000         |
| Tiền bồi thường   | 61.712.809             | 350.236.785            |
| Thu khác  | 23.263.911             | 151.388                |
| <b>Tổng Cộng</b>  | <b>522.059.720</b>     | <b>19.831.297.264</b>  |
| <b>7. Chi phí khác</b>  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| Chi khác  | 340.098                | -                      |
| <b>Tổng Cộng</b>  | <b>340.098</b>         | <b>-</b>               |
| <b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành.  | 167.598.177.517        | 107.172.144.267        |
| <i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>   | <i>453.108.556.476</i> | <i>428.328.876.106</i> |
| <i>Chi phí không hợp lý hợp lệ</i>  | <i>1.645.551.466</i>   | <i>1.530.241.659</i>   |
| <i>Thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế</i>  | <i>454.754.107.942</i> | <i>429.859.117.765</i> |
| <i>Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp</i>   | <i>10%, 15%, 25%</i>   | <i>10%, 15%, 25%</i>   |
| <i>Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>  | <i>169.074.608.207</i> | <i>115.053.964.290</i> |
| (*) <i>Thuế Thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm</i>   | <i>1.476.430.690</i>   | <i>7.881.820.023</i>   |
| - Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay.                    | -                      | -                      |
| <b>- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>  | <b>167.598.177.517</b> | <b>107.172.144.267</b> |
| <b>9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp  | 285.510.378.959        | 321.156.731.839        |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 285.510.378.959        | 321.156.731.839        |
| Các khoản điều chỉnh tăng   | -                      | -                      |
| Cá khoản điều chỉnh giảm  | -                      | -                      |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông   | 285.510.378.959        | 321.156.731.839        |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ   | 100.328.500            | 70.846.849             |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>   | <b>2.846</b>           | <b>4.533</b>           |

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam



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

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:

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

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

**Giao dịch với các bên liên quan**

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

| Bên liên quan   | Mối quan hệ        | Tính chất giao dịch               | Phát sinh trong năm | Số dư cuối năm        |
|---|--------------------|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn - SGI                                | Thành viên góp vốn | Tiền mua đất                      | 83.500.000.000      | 83.500.000.000        |
| <b>Phải thu Công ty Cổ phần Đầu Tư Sài Gòn - SGI</b>                |                    |                                   |                     | <b>83.500.000.000</b> |
| Công ty Cổ Phần Du Lịch Sài Gòn - STC                               | Thành viên góp vốn | Tiền vé máy bay                   | 665.844.850         | 538.512.020           |
| <b>Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - STC</b>               |                    |                                   |                     | <b>538.512.020</b>    |
| Công ty Cổ Phần SX & PTXD Cửu Long                                  | Thành viên góp vốn | Tiền thi công nhà xưởng           | 22.060.515.750      | 5.630.930.518         |
| <b>Phải thu Công ty Cổ phần SX &amp; PTXD Cửu Long - MCC</b>        |                    |                                   |                     | <b>5.630.930.518</b>  |
| Công ty CP KCN Sài Gòn - Bắc Giang                                  | Công ty con        | Tiền vay ngắn hạn                 | -                   | 3.000.000.000         |
| <b>Phải thu Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Bắc Giang</b>             |                    |                                   |                     | <b>3.000.000.000</b>  |
| Công ty Cổ Phần Du Lịch Sài Gòn - STC                               | Thành viên góp vốn | Tiền đặt cọc                      | -                   | 500.000.000           |
| <b>Phải thu Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - STC</b>               |                    |                                   |                     | <b>500.000.000</b>    |
| Công ty CP KCN Sài Gòn - Bắc Giang                                  | Thành viên góp vốn | Tiền hợp tác đầu tư KẾT Phúc Ninh | -                   | 60.000.000.000        |
| <b>Phải trả Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang</b> |                    |                                   |                     | <b>60.000.000.000</b> |

- Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai
- Những thông tin khác.
- Số liệu đầu năm

Số liệu đầu năm trên báo cáo tài chính do Công Ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc lập và trình bày. Các chỉ tiêu đã được trình bày phù hợp với chế độ kế toán hiện hành.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

## 5.2 Số dư bằng không

Các khoản mục hay số dư theo yêu cầu của hệ thống kế toán Việt Nam, nếu không được thể hiện trên báo cáo tài chính thì có số dư bằng không.

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

| Chỉ tiêu   | Đơn vị tính | Năm 2008 | Năm 2007 |
|--|-------------|----------|----------|
| <b>Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b> |             |          |          |
| <b>Bố trí cơ cấu tài sản</b>                     |             |          |          |
| Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản               | %           | 31,12%   | 50,15%   |
| Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản                | %           | 68,88%   | 49,85%   |
| <b>Bố trí cơ cấu nguồn vốn</b>                   |             |          |          |
| Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn                     | %           | 40,97%   | 30,77%   |
| Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn            | %           | 57,22%   | 67,04%   |
| <b>Khả năng thanh toán</b>                       |             |          |          |
| Khả năng thanh toán hiện hành                    | Lần         | 2,44     | 3,25     |
| Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn                  | Lần         | 0,87     | 2,23     |
| Khả năng thanh toán nhanh                        | Lần         | 0,08     | 0,22     |
| <b>Tỷ suất sinh lời</b>                          |             |          |          |
| <b>Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu</b>          |             |          |          |
| Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu      | %           | 49,35%   | 60,12%   |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu        | %           | 31,10%   | 45,07%   |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản        | %           | 5,97%    | 9,92%    |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / nguồn vốn           | %           | 10,44%   | 14,80%   |

Bắc Ninh, ngày 28 tháng 02 năm 2009

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM PHÚC HIẾU



TRẦN NGỌC DIỆP



ĐẶNG THÀNH TÂM

