

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  
NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2009**

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN  
ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**



# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

## 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 - 40

# **TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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 40 của Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP (dưới đây gọi tắt là Tổng Công ty) cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

### **1. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc và Ban kiểm soát**

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

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

Ban Tổng Giám Đốc và Kế Toán Trưởng của Tổng Công ty trong kỳ và đến 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

Ban Kiểm soát của Tổng Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT	: ÔNG NGUYỄN TRI HỒ
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT	: BÀ NGUYỄN CHUNG THỦY
THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT	: ÔNG BÙI NGỌC QUÂN

### **2. Đặc điểm hoạt động của Tổng Công ty**

#### **2.1 Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 23.00.233993 ngày 27 tháng 03 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 09 ngày 26 tháng 05 năm 2009, đăng ký lại lần thứ 01 ngày 26 tháng 05 năm 2009) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bắc Ninh cấp.

Kể từ ngày 26 tháng 05 năm 2009, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kinh Bắc chính thức đổi tên thành Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP.

#### **2.2 Ngành nghề hoạt động**

Hoạt động kinh doanh chính của Tổng 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.

Thiết kế nội ngoại thất công trình

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

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

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

Kinh doanh khách sạn, nhà hàng.

Kinh doanh và xây dựng sân golf.

Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước.

Tư vấn đấu thầu.

Tư vấn khoa học và chuyển giao công nghệ.

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

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

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

Dịch vụ giao nhận hàng hóa.

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

Dịch vụ thương mại.

Dịch vụ điện tử và tin học.

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

Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa.

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

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

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

---

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.

**2.3 Địa chỉ Tổng Công ty:**

Trụ sở chính Tổng 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 Tổng 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 VND.

Trong đó, vốn góp theo điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Đô Thị Kinh Bắc chiếm 62% so với vốn điều lệ.

b/. **Tên công ty con: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng**

Địa chỉ: KCN Tràng Duệ, Xã Lê Lợi, Huyện An Dương, TP. Hải Phòng

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 VND

# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Trong đó: Vốn góp theo điều lệ của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc chiếm 90% so với vốn điều lệ

### 3. Kết quả năm tài chính

Ban Tổng Giám Đốc của Tổng 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 Thành Phố Hồ Chí Minh (AISC).

### 4. Các thông tin tài chính khác

#### Cổ đông sáng lập

Họ và tên	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ (%)
Công ty cổ phần Xây dựng Sài Gòn (SCC)	Lô 9, đường C, KCN Tân Tạo, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh	29.250.000.000	1,46%
Dại diện: Ông Đặng Thành Tâm	6/35D Bình Khánh 2, P.Bình An, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh		
Công ty cổ phần Sản xuất và Phát triển xây dựng Cửu Long (MCC)	Lô 28, đường C, KCN Tân Tạo, huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh	22.500.000.000	1,13%
Dại diện: Ông Chung Trí Phong	79/14B Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh		
Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn (STC)	Phòng 106, số 12, Mạc Đĩnh Chi, P. ĐaKao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	9.000.000.000	0,45%
Dại diện: Bà Lê Bích Hà	399/127A Lý Thái Tổ, Phường 9, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh		
Cổ đông khác		1.939.250.000.000	96,96%
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

#### Vốn góp

Vốn điều lệ của Tổng Công ty	2.000.000.000.000 VNĐ
Vốn thực góp đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2009	1.991.243.300.000 VNĐ
Tỷ lệ vốn thực góp so với vốn điều lệ	99,56%

# TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

### 5. Kiểm toán viên độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Thành Phố Hồ Chí Minh (AISC) được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 cho Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP.

### 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 hợp nhất của Tổng Công ty cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau:

- Trước khi các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng 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 Tổng Công ty đã được xác định phù hợp với giá trị thực tế của tài sản vào thời điểm kết thúc niên độ kế toán.
- Không có bất kỳ sự kiện hay trường hợp bất thường nào xảy ra kể từ ngày kết thúc niên độ kế toán đến thời điểm lập báo cáo hợp nhất này có thể dẫn đến sự hiểu nhầm về các số liệu trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty.
- Không có một thế chấp nào bằng tài sản của Tổng Công ty kể từ niên độ kế toán 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 Tổng Công ty sẽ hay có thể làm ảnh hưởng một cách nghiêm trọng đến khả năng thực hiện nghĩa vụ của Tổng Công ty, khi các khoản nợ này đến hạn trả hay khi Tổng 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 niên độ kế toán.
- Các hoạt động trong năm của Tổng 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 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 như: Số dư và nghiệp vụ được thực hiện với các bên liên quan và các tài sản được đem đi thế chấp.
- 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 Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

### 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 Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP cho niên độ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009.

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

TM. Ban Tổng Giám Đốc



DẶNG THÀNH TÂM

Tổng Giám Đốc

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 03 năm 2010



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**

**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: 0709321HN/AISC-DN

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
NIÊN ĐỘ KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2009  
CỦA TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

**Kính gửi :** Hội Đồng Quản Trị  
Ban Tổng Giám Đốc  
Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP

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 kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009, được lập ngày 15 tháng 02 năm 2010 của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP từ trang 08 đến trang 40 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc về trách nhiệm Ban Tổng giám đốc Tổng 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 cho niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 của các công ty liên kết theo thuyết minh tại mục V.8.2 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 hợp nhất 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 hợp nhất; 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 xét đoán quan trọng đã được thể hiện bởi Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng như việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính.

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

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, các Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP cho niên độ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ 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 2010



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHẠM VĂN VINH**

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

Branch in Hà Nội : C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Phạm Hùng St, Cầu Giấy Dist, Hà Nội

Tel : (04) 3782 0045/46/47 Fax : (04) 3782 0088

Email : aishn@hn.vnn.vn

Branch in Đà Nẵng : 36 Hà Huy Tập St, Thanh Khê Dist, Đà Nẵng

Tel : (0511) 371 5619

Fax : (0511) 371 5620

Email : aiscnt@dn.vnn.vn

Representative in Cần Thơ : 64 Nam Kỳ Khởi Nghĩa St, Ninh Kiều Dist, Cần Thơ

Tel : (0710) 3813 004

Fax : (0710) 3828 765

Representative in Hải Phòng : 18 Hoàng Văn Thụ St, Hồng Bàng Dist, Hải Phòng

Tel : (031) 3569 577

Fax : (031) 3569 576

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.705.250.713.738</b>	<b>1.487.727.483.307</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>		<b>1.716.212.296.370</b>	<b>129.540.241.688</b>
1. Tiền	111	V.1.	1.716.212.296.370	129.540.241.688
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>379.075.804.100</b>	<b>310.752.768.700</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		430.983.122.443	376.196.928.074
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(51.907.318.343)	(65.444.159.374)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.584.179.011.191</b>	<b>1.016.235.894.956</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3.1	933.500.616.406	309.680.103.314
2. Trả trước cho người bán	132	V.3.2	581.628.101.138	664.996.238.609
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	69.050.293.647	41.559.553.033
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>34.511.545</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		34.511.545	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>25.749.090.532</b>	<b>31.198.577.963</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5.1	58.520.823	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.5.2	15.060.019.428	4.425.784.130
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5.3	10.630.550.281	26.772.793.833
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.115.446.778.237</b>	<b>3.293.132.912.819</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>1.557.449.098.502</b>	<b>929.087.769.102</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.6.1	50.910.566.556	8.886.546.546
- Nguyên giá	222		62.428.053.889	15.027.843.770
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.517.487.333)	(6.141.297.224)
2. TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.6.2	19.659.370	7.767.648
- Nguyên giá	228		68.217.160	33.099.660
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(48.557.790)	(25.332.012)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.7.	1.506.518.872.576	920.193.454.908
<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>3.487.148.286.256</b>	<b>2.362.662.499.050</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.8.1	-	13.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8.2	93.603.086.256	143.846.635.150
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.8.3	3.393.545.200.000	2.205.315.863.900
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>70.849.393.479</b>	<b>1.382.644.667</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	70.849.393.479	1.382.644.667
<b>VI. Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		<b>274.702.761.247</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>9.095.400.253.223</b>	<b>4.780.860.396.126</b>

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	01/01/2009
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.665.569.938.447</b>	<b>1.958.923.516.689</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.585.618.197.430</b>	<b>1.711.808.945.887</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10.1	261.592.210.000	161.262.870.000
2. Phải trả cho người bán	312	V.10.2	79.280.922.753	5.463.640.417
3. Người mua trả tiền trước	313	V.10.3	633.320.900.734	484.674.905.540
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10.4	305.869.269.067	275.026.861.413
5. Phải trả người lao động	315	V.10.5	86.455.000	-
6. Chi phí phải trả	316	V.10.6	1.290.215.479.420	778.990.306.017
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.10.7	15.252.960.456	6.390.362.500
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.079.951.741.017</b>	<b>247.114.570.802</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.11.	3.079.951.741.017	247.114.570.802
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.295.112.836.637</b>	<b>2.735.496.186.338</b>
<b>I. Vốn Chủ Sở Hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.12.</b>	<b>3.298.265.354.304</b>	<b>2.733.101.803.005</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.991.243.300.000	1.340.830.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		998.196.620.000	1.388.494.600.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414		(364.463.420.000)	(280.003.380.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		(269.819.232)	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		2.223.693.823	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		671.334.979.713	281.556.889.182
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>V.13.</b>	<b>(3.152.517.667)</b>	<b>2.394.383.333</b>
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		(3.152.517.667)	2.394.383.333
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>134.717.478.139</b>	<b>86.440.693.099</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>9.095.400.253.223</b>	<b>4.780.860.396.126</b>

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 02 năm 2010

NGƯỜI LẬP BIỂU

PHẠM PHÚC HIẾU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN NGỌC DIỆP

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐẶNG THÀNH TÂM

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1.049.690.434.299	1.433.988.598.163
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	573.000.000.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		1.049.690.434.299	860.988.598.163
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	432.928.562.184	330.081.737.277
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		616.761.872.115	530.906.860.886
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	358.612.944.658	56.556.665.486
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	193.386.300.577	96.801.951.595
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		40.191.310.130	29.278.332.217
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5.	48.721.798.448	38.074.737.923
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		733.266.717.748	452.586.836.854
11. Thu nhập khác	31	VI.6.	1.282.752.278	522.059.720
12. Chi phí khác	32	VI.7.	221.717.408	340.098
13. Lợi nhuận khác (31-32)	40		1.061.034.870	521.719.622
14. Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết liên doanh	45		(411.685.599)	714.356.999
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40+45)	50		733.916.067.020	453.822.913.475
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8.	56.726.470.188	167.598.177.517
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		677.189.596.832	286.224.735.958
19. Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		28.291.653.673	5.447.620.376
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62		648.897.943.159	280.777.115.582
21. Lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	3.725	2.799

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 02 năm 2010

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM PHÚC HIẾU

TRẦN NGỌC DIỆP



ĐẶNG THÀNH TÂM

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		733.916.067.020	453.822.913.475
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao tài sản cố định	02		5.163.178.047	1.712.249.162
Các khoản dự phòng	03		(13.536.841.031)	65.444.159.374
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		(269.819.232)	123.762.331
Lãi/lỗ do từ hoạt động đầu tư	05		(29.627.436.418)	(56.335.117.984)
Chi phí lãi vay	06		40.191.310.130	29.278.332.217
<i>Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		735.836.458.516	494.046.298.575
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(1.542.256.691.224)	(662.482.957.066)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(34.511.545)	-
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11		1.084.067.213.524	307.731.494.768
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(69.525.269.635)	(175.898.267)
Tiền lãi vay đã trả	13		(40.191.310.130)	(29.278.332.217)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(81.774.069.135)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(2.631.643.827)	(5.929.606.796)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>83.490.176.544</b>	<b>103.910.998.997</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21		(586.065.728.031)	(233.762.509.922)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23		(504.001.137.576)	-
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		(1.591.384.336.100)	(904.465.800.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		974.767.063.900	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		29.627.436.418	56.335.117.983
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(1.677.056.701.389)</b>	<b>(969.484.220.013)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp	31		165.000.000.000	723.324.600.000
Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu	32		(84.460.040.000)	(3.380.000)
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn	33		3.352.276.925.907	226.498.693.454
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(252.848.125.612)	(117.092.103.648)
Tiền chi trả nợ thuê 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>	40		<b>3.179.968.760.295</b>	<b>837.462.636.962</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		<b>1.586.402.235.450</b>	<b>(28.110.584.054)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		129.540.241.688	157.650.825.742
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		269.819.232	-
<b>Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ</b>	70		<b>1.716.212.296.370</b>	<b>129.540.241.688</b>

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 02 năm 2010

NGƯỜI LẬP BIỂU

PHẠM PHÚC HIẾU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN NGỌC DIỆP

TỔNG GIÁM ĐỐC



DƯƠNG THÀNH TÂM

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

### 1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công Ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 23.00.233993 ngày 27 tháng 03 năm 2002 (đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 09 ngày 26 tháng 05 năm 2009, đăng ký lại lần thứ 01 ngày 26 tháng 05 năm 2009) do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tỉnh Bắc Ninh cấp.

Tổng vốn điều lệ của Tổng Công ty là: 2.000.000.000.000 VNĐ

Trụ sở chính Tổng 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 Tổng 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.

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

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

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

Kinh doanh khách sạn, nhà hàng.

Kinh doanh và xây dựng sân golf.

Tư vấn đầu tư trong và ngoài nước.

Tư vấn đấu thầu.

Tư vấn khoa học và chuyển giao công nghệ.

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

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

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

Dịch vụ giao nhận hàng hóa.

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

Dịch vụ thương mại.

Dịch vụ điện tử và tin học.

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

Đại lý mua bán, ký gửi hàng hóa.

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

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

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

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

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

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

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

Thăm dò và khai thác khoáng sản.

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

Mua bán, phân phối thiết bị điện.

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: 02 đơn vị**

*Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 02 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 Tổng Công ty 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%

**Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Tràng Duệ, Xã Lê Lợi, Huyện Tràng An, TP. Hải Phòng

Vốn điều lệ của Công ty là 200 tỷ đồng, trong đó vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc là 180 tỷ đồng, chiếm 90% vốn điều lệ

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 90%

Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 90%

**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	10.000.000.000	20%	20%
Công ty CP KCN Sài Gòn - Bình Phước	100.000.000.000	19.000.000.000	20%	20%
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%

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

Tổng Công ty đang thuộc đối tượng được miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng. Các hoạt động còn lại vẫn chịu thuế suất 25% và các loại thuế suất theo quy định hiện hành.

**7. Tổng số công nhân viên**

Tổng số Công nhân viên của Tổng Công ty là: 211 người.

Trong đó: Nhân viên quản lý: 44 người.

**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.

Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng trở thành Công ty con kể từ ngày 29 tháng 06 năm 2009.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng 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**

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng 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.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong Bản Thuyết Minh Báo Cáo Tài Chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu qui định tại Chuẩn mực số 21 - Trình bày Báo Cáo Tài Chính và Chuẩn mực số 25 - Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

### 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 Tổng Công ty bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các Công ty con. 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:

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Các khoản mục tiền tệ và công nợ có gốc ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ được kết chuyển vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm của các khoản tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được phản ánh trên bảng cân đối kế toán.

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

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 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 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 và khấu hao TSCĐ

**Nguyên tắc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình:** 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 xón 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:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	10 - 25	năm
Máy móc, thiết bị	11 - 25	năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	04 - 10	năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04	năm
Tài sản cố định khác	04	năm

**Tài sản cố định vô hình:** 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. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp và đô thị, ...được thể hiện theo nguyên giá. Không tính hao mòn trong giai đoạn xây dựng cơ bản dở dang

#### 8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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

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

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

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

#### 9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí khác

**Chi phí trả trước ngắn hạn:** chủ yếu bao gồm các chi phí sau, được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn không quá không quá 12 tháng.

- ☐ Tiền thuê nhà
- ☐ Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn

**Chi phí trả trước dài hạn:** chủ yếu bao gồm các chi phí tiền thuê nhà, bảo lãnh phát hành trái phiếu, chi phí trả trước được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn không quá 03 (ba) năm. Riêng chi phí phát hành trái phiếu phân bổ trong thời hạn 05 (năm) năm.

**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 hóa). Chi phí được vốn hóa trong kỳ không vượt quá tổng chi phí phát sinh trong kỳ đó.

**Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ lợi thế thương mại:** Lợi thế thương mại thể hiện khoản phát sinh từ việc mua các công ty con và công ty liên kết, là khoản khác biệt giữa số tiền phải thanh toán cho việc mua công ty con và công ty liên kết và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của các công ty này. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty được phân bổ trong thời hạn tối đa 10 năm.

#### 10. 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:

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

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

Đơn giá dự toán đất cho thuê KCN Trảng Dục là 255.353 đ/m<sup>2</sup> diện tích thương phẩm.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

### 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 công ty 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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: dựa vào đánh giá của Ban Giám đốc về các khoản nợ có dấu hiệu không có khả năng thu hồi hoặc dựa vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ.

### 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 doanh nghiệp 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 và giá trị sử dụng cho mục đích thuế.

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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

## 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	31/12/2009	01/01/2009
1.1 Tiền mặt	1.128.707.160	314.398.985
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc</i>	<i>886.095.277</i>	<i>220.487.031</i>
<i>Tiền mặt (VNĐ)</i>	<i>884.705.388</i>	<i>220.205.213</i>
<i>Tiền mặt (USD)</i>	<i>1.389.889</i>	<i>281.818</i>
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	<i>170.784.037</i>	<i>93.911.954</i>
<i>Tiền mặt (VNĐ)</i>	<i>170.784.037</i>	<i>93.911.954</i>
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	<i>71.827.846</i>	<i>-</i>
<i>Tiền mặt (VNĐ)</i>	<i>71.827.846</i>	<i>-</i>
1.2 Tiền gửi ngân hàng	1.715.083.589.210	129.225.842.703
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc</i>	<i>1.679.330.795.471</i>	<i>127.858.662.863</i>
- Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh	140.522.719.372	66.105.270
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>128.510.255.005</i>	<i>61.288.386</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	<i>12.012.464.367</i>	<i>4.816.884</i>
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Hà Nội	-	9.522.737
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Tiền gửi)</i>	<i>-</i>	<i>8.453.865</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	<i>-</i>	<i>1.068.872</i>
- Ngân hàng ĐT & PT Việt Nam - CN Bắc Ninh	300.096.119.469	504.114.197
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Nguồn vốn)</i>	<i>300.093.765.072</i>	<i>-</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Tiền gửi)</i>	<i>-</i>	<i>501.336.250</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	<i>2.354.397</i>	<i>2.777.947</i>
- Tiền Gửi Công Ty chứng khoán Kim Long	10.167.444	4.292.275
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Bắc Ninh	82.321.887	79.830.174
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>82.321.887</i>	<i>70.545.622</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	<i>-</i>	<i>9.284.552</i>
- Ngân hàng Nam Việt - CN Hà Nội	286.338.561.807	41.131.309.318
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Tiền gửi)</i>	<i>286.331.345.000</i>	<i>41.101.927.608</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ (TK Thanh toán)</i>	<i>5.390.772</i>	<i>27.663.638</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	<i>1.826.035</i>	<i>1.718.072</i>
- Ngân hàng Kỹ Thương VN - CN Bắc Ninh	13.235.205	12.917.354
- Ngân hàng TM CP Miền Tây	952.267.670.287	86.050.571.538
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	<i>22.801.363.481</i>	<i>1.367.179.840</i>
- Ngân hàng Công Thương Bắc Giang	2.548.139	55.002.092
- Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh	66.319.649	15.310.877
<i>Tiền gửi ngân hàng VNĐ</i>	<i>66.222.050</i>	<i>10.196.386</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	<i>97.599</i>	<i>5.114.491</i>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

- Ngân hàng Đầu Tư Bắc Giang	77.646.232	9.559.776
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	73.546.175	5.686.473
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	4.100.057	3.873.303
- Ngân hàng Kỹ Thương Bắc Ninh	27.190.814	26.537.809
- Ngân hàng Nam Việt Hà Nội	22.527.518.730	1.228.165.773
<i>Tiền gửi VND</i>	487.518.730	40.000.000
<i>Tiền gửi VND (Tiết kiệm)</i>	22.000.000.000	-
<i>Tiền gửi VND (Ký quỹ)</i>	40.000.000	1.188.165.773
- Ngân hàng TMCP Miền Tây	100.139.917	32.603.513
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	89.269.465	22.417.143
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	10.870.452	10.186.370
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	12.951.430.258	-
- Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh	11.841.270.373	-
<i>Tiền gửi VND</i>	11.824.911.520	-
<i>Tiền gửi USD</i>	16.358.853	-
- Ngân hàng TMCP Miền Tây - CN Hà Nội	300.000	-
- Ngân hàng Công Thương Quốc Vĩ	43.270.863	
- Ngân hàng Nam Việt - CN Hà Nội	517.779.018	
- Ngân hàng Nam Việt - CN Hải Phòng	548.810.004	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.716.212.296.370</b>	<b>129.540.241.688</b>

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2009	01/01/2009
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc</i>		
(*) Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	430.983.122.443	376.196.928.074
<b>Cộng</b>	<b>430.983.122.443</b>	<b>376.196.928.074</b>
(**) Trừ dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (-)	(51.907.318.343)	(65.444.159.374)
<b>Tổng cộng</b>	<b>379.075.804.100</b>	<b>310.752.768.700</b>

(*) Đầu tư chứng khoán ngắn hạn trong đó:	Chỉ phí đầu tư đến ngày 31/12/2009	Chỉ phí đầu tư đến ngày 01/01/2009
Công ty CP KCN Tân Tạo (ITA)	7.490.461.369	9.382.990.000
Công ty CP Viễn Thông Sài Gòn (Saigontel)	423.492.661.074	365.733.938.074
Công ty Cơ Điện Lạnh REE	-	1.080.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>430.983.122.443</b>	<b>376.196.928.074</b>

(\*\*) Trong năm 2009, Công ty lập dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn: 51.907.318.343 của cổ phiếu các công ty sau.

Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn trong đó:	Số dư đầu kỳ	Trích lập trong kỳ	Hoàn nhập trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Cổ phiếu ITA	(6.326.369.900)	(936.932.926)	4.548.346.457	(2.714.956.369)
Cổ phiếu SGT	(58.536.989.474)	(147.214.860.700)	156.559.488.200	(49.192.361.974)
Cổ phiếu REE	(580.800.000)	-	580.800.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>(65.444.159.374)</b>	<b>(148.151.793.626)</b>	<b>161.688.634.657</b>	<b>(51.907.318.343)</b>

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

	31/12/2009	01/01/2009
<b>3. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		
<b>3.1 Phải thu khách hàng</b>	933.500.616.406	309.680.103.314
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc</i>	<b>787.606.679.314</b>	<b>309.680.103.314</b>
<i>    Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>    Phải thu bên thứ ba</i>	787.606.679.314	309.680.103.314
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	<b>145.893.937.092</b>	-
<i>    Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>    Phải thu bên thứ ba</i>	145.893.937.092	-
<b>3.2 Trả trước người bán</b>	581.628.101.138	664.996.238.609
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc</i>	<b>287.243.905.208</b>	<b>528.657.971.951</b>
<i>    Trả trước các bên liên quan</i>	73.831.581.666	-
<i>    Trả trước cho bên thứ ba</i>	213.412.323.542	528.657.971.951
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	<b>149.698.337.766</b>	<b>136.338.266.658</b>
<i>    Trả trước các bên liên quan</i>	-	-
<i>    Trả trước bên thứ ba</i>	149.698.337.766	136.338.266.658
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	<b>144.685.858.164</b>	-
<i>    Trả trước các bên liên quan</i>	-	-
<i>    Trả trước bên thứ ba</i>	144.685.858.164	-
<b>3.3 Phải thu khác</b>	69.050.293.647	41.559.553.033
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc</i>	<b>43.677.904.480</b>	<b>41.385.813.533</b>
<i>    Phải thu khác các bên liên quan</i>	5.030.864.361	-
<i>    Phải thu khác bên thứ ba</i>	38.647.040.119	41.385.813.533
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	<b>232.793.500</b>	<b>173.739.500</b>
<i>    Tài sản thiếu chờ xử lý</i>	2.100.000	-
<i>    Phải thu khác các bên liên quan</i>	-	-
<i>    Phải thu khác bên thứ ba</i>	230.693.500	173.739.500
<i>Tại Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	<b>25.139.595.667</b>	-
<i>    Phải thu khác bên liên quan</i>	-	-
<i>    Phải thu khác bên thứ ba</i>	25.139.595.667	-
<b>Tổng Cộng</b>	<b>1.584.179.011.191</b>	<b>1.016.235.894.956</b>
Dự phòng phải thu khó đòi (-)	-	-
<b>Giá trị thuần các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>1.584.179.011.191</b>	<b>1.016.235.894.956</b>
<b>4. Hàng tồn kho</b>	31/12/2009	01/01/2009
Nguyên vật liệu	34.511.545	-
<b>Tổng Cộng</b>	<b>34.511.545</b>	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (-)	-	-
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>34.511.545</b>	-

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

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

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

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

<b>5.1 Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	31/12/2009	01/01/2009
Số đầu năm	-	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Phát sinh trong năm	122.574.288	-				
Kết chuyển chi phí	64.053.465	-				
Số cuối năm	58.520.823	-				
5.2 Thuế GTGT được khấu trừ	31/12/2009	01/01/2009				
Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hoá dịch vụ	15.060.019.428	4.425.784.130				
Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc	7.679.553.197	3.985.034.599				
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang	7.380.466.231	440.749.531				
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng	-	-				
Cộng	15.060.019.428	4.425.784.130				
5.3 Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2009	01/01/2009				
Tạm ứng						
Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc	3.034.902.137	21.207.165.600				
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang	4.746.649.087	5.565.628.233				
Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng	2.848.999.057	-				
Cộng	10.630.550.281	26.772.793.833				
Tổng Cộng	25.749.090.532	31.198.577.963				
6. Tài sản cố định						
6.1 Tài sản cố định Hữu hình	Nhà xưởng	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.562.082.727	-	9.945.198.815	2.474.082.228	46.480.000	15.027.843.770
- Mua trong năm	64.100.909	742.724.314	3.589.847.465	8.147.791.295	14.981.496.242	27.525.960.225
-Tặng do hợp nhất	30.584.545	102.000.000	1.188.033.082	42.050.909	-	1.362.668.536
- ĐT XD CB h.thành	18.523.134.812	-	-	-	-	18.523.134.812
- Giảm khác	-	-	11.553.454	-	-	11.553.454
Số dư cuối năm	21.179.902.993	844.724.314	14.711.525.908	10.663.924.432	15.027.976.242	62.428.053.889
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	42.701.378	-	3.997.168.819	2.101.427.027	-	6.141.297.224
- Khấu hao trong năm	920.697.679	52.848.943	1.475.354.879	1.330.113.632	1.366.790.058	5.145.805.191
-Tặng do hợp nhất	5.125.745	21.204.306	203.991.197	5.840.410	-	236.161.658
- ĐT XD CB h.thành	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	5.776.740	-	-	5.776.740
Số dư cuối năm	968.524.802	74.053.249	5.670.738.155	3.437.381.069	1.366.790.058	11.517.487.333
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	2.519.381.349	-	5.948.029.996	372.655.201	46.480.000	8.886.546.546
Số dư cuối năm	20.211.378.191	770.671.065	9.040.787.753	7.226.543.363	13.661.186.184	50.910.566.556

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

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

6.2	Tài sản cố định Vô hình	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	Tài sản vô hình khác	Cộng
	Nguyên giá						
	Số dư đầu năm	-	-	-	33.099.660	-	33.099.660
	- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
	- Tăng do hợp nhất KL	-	-	-	35.117.500	-	35.117.500
	- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	-	-	-	68.217.160	-	68.217.160
	Giá trị hao mòn lũy kế						
	Số dư đầu năm	-	-	-	25.332.012	-	25.332.012
	- Khấu hao trong năm	-	-	-	17.372.856	-	17.372.856
	- Tăng do hợp nhất	-	-	-	5.852.922	-	5.852.922
	- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
	- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	-	-	-	48.557.790	-	48.557.790
	Giá trị còn lại						
	Số dư đầu năm	-	-	-	7.767.648	-	7.767.648
	Số dư cuối năm	-	-	-	19.659.370	-	19.659.370
7.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				31/12/2009	01/01/2009	
(*)	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án:						
	Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc				966.442.771.127	662.184.477.102	
	Khu đô thị Phúc Ninh				263.798.711.428	148.889.843.580	
	Khu công nghiệp Quế Võ - HH				395.504.181.249	391.336.964.165	
	Khu công nghiệp Quế Võ - MR				290.883.837.809	118.125.090.879	
	Khu đô thị Trảng Cát				4.852.902.931	3.252.645.750	
	Khu ngoại giao đoàn				150.000.000	150.000.000	
	Khu Tân Lập				429.932.728	429.932.728	
	Nhà máy nhiệt điện Bắc Giang				3.116.503.893	-	
	Khu đô thị & Thương mại dịch vụ Bắc Đông Anh				22.700.000	-	
	Khu dân dân Bắc Ninh				475.344.000	-	
	Dự án Nhà số 22 - Hai Bà Trưng				1.118.044.959	-	
	Dự án Nhà số 34 - Phan Đình Phùng				2.389.514.401	-	
	Dự án Tây Nguyên				59.972.727	-	
	Khu nhà ở cho người có thu nhập thấp				79.274.545	-	
	Dự án 1A - Láng Hạ				3.561.850.457	-	
	Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang				378.187.505.490	258.008.977.806	
	Khu công nghiệp Quang Châu				378.187.505.490	258.008.977.806	
	Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng				161.888.595.959	-	
	Khu công nghiệp Trảng Duệ				161.888.595.959	-	
	Tổng cộng				1.506.518.872.576	920.193.454.908	

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(*)	Dự án	Số đầu năm	Tăng trong kỳ (bao gồm điều chỉnh)	Ghi giảm trong kỳ	Số cuối năm
	Khu đô thị Phước Ninh	148.889.843.580	114.908.867.848	-	263.798.711.428
	Khu CN Quế Võ - HH	391.336.964.165	83.435.687.535	79.268.470.451	395.504.181.249
	Khu CN Quế Võ - MR	118.125.090.879	175.320.185.333	2.561.438.403	290.883.837.809
	KCN Quang Châu	258.008.977.806	136.976.328.637	16.797.800.953	378.187.505.490
	KCN Trảng Dục	-	162.002.231.414	113.635.455	161.888.595.959
	Khu đô thị Trảng Cát	3.252.645.750	1.600.257.181	-	4.852.902.931
	Khu ngoại giao đoàn	150.000.000	-	-	150.000.000
	Khu Tân Lập	429.932.728	-	-	429.932.728
	NM nhiệt điện Bắc Giang	-	3.116.503.893	-	3.116.503.893
	KĐT TMDV Bắc Đông An	-	22.700.000	-	22.700.000
	Khu dân dân Bắc Ninh	-	475.344.000	-	475.344.000
	Dự án Nhà số 22 - HBT	-	1.118.044.959	-	1.118.044.959
	Dự án Nhà số 34 - PDP	-	2.389.514.401	-	2.389.514.401
	Dự án Tây Nguyên	-	59.972.727	-	59.972.727
	Khu nhà ở cho người TNT	-	79.274.545	-	79.274.545
	Dự án 1A - Láng Hạ	-	3.561.850.457	-	3.561.850.457
	<b>Tổng cộng</b>	<b>920.193.454.908</b>	<b>685.066.762.930</b>	<b>98.741.345.262</b>	<b>1.506.518.872.576</b>

**8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

8.1	Đầu tư vào công ty con		31/12/2009	01/01/2009
	Tên Công ty con			
	CTCP ĐT & TM Kinh Bắc		-	2.500.000.000
	CTCP Giấy Sài Gòn - Bình Định		-	11.000.000.000
	Cộng		-	13.500.000.000
8.2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		31/12/2009	01/01/2009
	Tên công ty liên kết, liên doanh	Tỷ lệ sở hữu		
(a)	CTCP Hạ tầng Sài Gòn-Cà Mau	20%	9.842.045.413	11.902.257.000
(b)	CTCP KCN Sài Gòn - Bình Phước	20%	18.674.856.761	6.875.163.823
	CTCP ĐT Sài Gòn - Tây Nguyên		-	30.388.591.949
(c)	CTCP ĐT PT Sài Gòn - Dung Quất	40%	1.781.471.996	2.000.000.000
(d)	CTCP ĐTPT hạ tầng KCNC Sài Gòn	20%	63.304.712.085	63.237.351.032
	CTCP ĐT & PT Măng Cành		-	5.582.923.885
	CTCP SX TM Hồng Hà - Cầu Long		-	5.443.752.239
	CTCP ĐTXD & VLXD Sài Gòn		-	18.416.595.221
	Cộng		93.603.086.256	143.846.635.150

	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
Công ty CP HT Sài Gòn-Cà Mau	10.000.000.000	9.842.045.413	12.000.000.000	11.902.257.000
Công ty CP KCN Sài Gòn Bình Phước	19.000.000.000	18.674.856.761	7.000.000.000	6.875.163.823

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Công ty CP ĐT PT Sài Gòn - Dung Quất	2.000.000.000	1.781.471.996	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP ĐTPT HT KCNC Sài Gòn	60.000.000.000	63.304.712.085	60.000.000.000	63.237.351.032
Công ty CPĐT Sài Gòn - Tây Nguyên	-	-	32.100.000.000	30.388.591.949
Công ty CP ĐT & PT Măng Cành	-	-	6.000.000.000	5.582.923.885
Công ty CP SX TM Hồng Hà - Cầu Long	-	-	5.320.000.000	5.443.752.239
Công ty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn	-	-	17.925.000.000	18.416.595.221
	<b>91.000.000.000</b>	<b>93.603.086.256</b>	<b>142.345.000.000</b>	<b>143.846.635.149</b>

(a) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 61.03.000089 thay đổi lần thứ 1 ngày 19/08/2008, vốn điều lệ của Công ty cổ phần Hạ tầng Sài Gòn-Cà Mau là 50.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát Triển Đô Thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 20% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp 10.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

(b) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 44.03.000061 thay đổi lần thứ 1 ngày 25/03/2008, vốn điều lệ của Công ty cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bình Phước là 100.000.000.000VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 20% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 19.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 95% so với vốn điều lệ phải góp.

(c) Theo Giấy đăng ký kinh doanh số 34.03.000199 ngày 11/10/2007 thay đổi lần thứ 1 ngày 20/01/2009, 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 Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 40% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 2.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 2,5% so với vốn điều lệ phải góp.

(d) 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 Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 20% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 60.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

8.3 Đầu tư dài hạn khác	31/12/2009	01/01/2009
Tên công ty đầu tư dài hạn khác		
<b>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc</b>	<b>3.393.545.200.000</b>	<b>2.205.315.863.900</b>
(a) CTCP Đầu Tư Sài Gòn Đà Nẵng	53.000.000.000	53.000.000.000
(b) CTCP Đầu Tư Sài Gòn Huế	11.000.000.000	4.000.000.000
(c) CTCP Khoáng Sản Sài Gòn Quy Nhơn	339.000.000.000	309.000.000.000
(d) CTCP Khu Công Nghiệp Sài Gòn Cần Thơ	10.000.000.000	10.000.000.000
(e) CTCP Phát Triển Đô Thị Sài Gòn Tây Bắc	33.515.600.000	33.515.600.000
(f) CTCP Du Lịch Sài Gòn Hàm Tân	8.000.000.000	7.000.000.000
(g) CTCP Đầu Tư Phát Triển NMD Sài Gòn Bình Thuận	3.500.000.000	3.500.000.000
(h) CTCP Khu Công Nghiệp Sài Gòn Nhơn Hội	10.000.000.000	19.000.000.000
CTCP Khu Công Nghiệp Sài Gòn Hải Phòng	-	13.000.000.000
(i) CT TNHH Scanviwood	6.520.000.000	6.520.000.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(j)	Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt	15.000.000.000	15.000.000.000
(k)	CTCP Truyền Thông VTC - Saigontel	30.700.200.000	30.700.200.000
(l)	Tổng Công ty PHTT & ĐTTC Việt Nam	300.000.000.000	-
(m)	CTCP Xi Măng Sài Gòn Tân Kỳ	2.500.000.000	-
(n)	CTCP Đầu Tư Láng Hạ	107.106.000.000	-
(o)	CTCP Năng Lượng Sài Gòn Bình Định	1.950.000.000.000	-
(p)	Trường Đại Học Hùng Vương - TP. HCM	2.000.000.000	-
(q)	CTCP ĐTXD & VLXD Sài Gòn	9.500.000.000	-
	Ngân hàng TMCP Miền Tây	-	259.231.500.000
	Ngân hàng TMCP Nam Việt	-	334.900.000.000
(r)	Ủy thác đầu tư - Các tổ chức	502.195.400.000	425.250.000.000
	Hợp tác đầu tư với Saigontel	-	156.000.000.000
	Ủy thác đầu tư	-	525.690.563.900
(s)	Trái Phiếu	8.000.000	8.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>3.393.545.200.000</b>	<b>2.205.315.863.900</b>
	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (-)	-	-
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>3.487.148.286.256</b>	<b>2.362.662.499.050</b>

Theo giấy phép kinh doanh số 04.00.503777 ngày 03/08/2005 đăng ký thay đổi lần 4 ngày 18/08/2009, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng là 200.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 19,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, (a) Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 39.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã ký kết thỏa thuận cho vay với Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng số tiền 14.000.000.000 VNĐ, thời hạn 02 năm, lãi suất 0%.

Theo giấy phép kinh doanh số 31.03.000255 ngày 09/10/2007, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế là 200.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, (b) Tổng Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 11.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 28,95% so với vốn điều lệ phải góp.

Theo giấy chứng nhận đầu tư số 353.031.000005 ngày 11/12/2006, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 11/11/2009. Vốn điều lệ của Công ty CP Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn là 1.200.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày (c) 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Công ty CP Khoáng Sản Quy Nhơn 339.000.000.000 VNĐ.

Theo giấy phép kinh doanh số 57.03.000132 ngày 31/01/2005, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Cần Thơ là 100.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc -CTCP chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, (d) Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 10.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

Theo giấy phép kinh doanh số 03.03.097752 đăng ký thay đổi lần 5 ngày 15/07/2009, 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 31/12/2009, (e) Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc 33.515.600.000 VNĐ chiếm 11,17% vốn điều lệ.

Theo giấy phép kinh doanh số 41.03.000892 ngày 25/03/2002, đăng ký thay đổi lần 9 ngày 31/01/2008, Vốn điều lệ của Công ty cổ phần du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 108.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày (f) 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Công ty cổ phần du lịch Sài Gòn - Hàm Tân là 8.000.000.000 VNĐ (trong đó 1.000.000.000 VNĐ là cho vay) chiếm 6,48% vốn điều lệ.

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Theo giấy phép kinh doanh số 48.03.000122 ngày 26/09/2007, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy điện Sài Gòn - Bình Thuận là 1.000.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty (g) Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 38,5% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 3.500.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 0,9% so với vốn điều lệ phải góp.

Theo giấy phép kinh doanh số 35.03.000070 ngày 24/12/2005, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 02/01/2008, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn - Nhơn Hội là 100.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của (h) Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty Cổ phần phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 10.000.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 100% so với vốn điều lệ phải góp.

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 31/12/2009, Tổng (i) Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã mua lại phần vốn góp của Công ty TNHH Scanviwood là 6.520.000.000 VNĐ.

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 500.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày (j) 31/12/2009, Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc - CTCP đã góp 15.000.000.000 VNĐ vào Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Y Tế Bản Việt.

Theo giấy phép kinh doanh số 01.03.025781 ngày 11/07/2008, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - SAIGONTEL là 160.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 19,2% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị (k) Kinh Bắc - CTCP đã góp được 30.700.200.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 99,9% so với vốn điều lệ phải góp.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.019365 ngày 31/08/2007, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 10/02/2009. Vốn điều lệ của Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Đầu tư Tài chính Việt (l) Nam - CTCP là 5.000.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Tổng Công ty PHTT & ĐTTC Việt Nam 300.000.000.000 VNĐ.

Theo giấy đăng ký kinh doanh số 29.01.077019 ngày 15/05/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 17/08/2009. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xi măng Sài Gòn - Tân Kỳ là 350.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp (m) của Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 19% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp được 2.500.000.000 VNĐ, đạt tỷ lệ 37,6% so với vốn điều lệ phải góp.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01.03.012695 ngày 07/06/2006, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 06/11/2009. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ là 23.640.000.000 VNĐ. Theo hợp đồng được lập ngày 12/10/2009 và Phụ lục hợp đồng ngày 11/11/2009, tất cả các cổ đông Công ty CP Đầu tư Láng Hạ đồng ý chuyển nhượng phần vốn cổ phần cho Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP, Công ty CP (n) KCN Sài Gòn Hải Phòng và Công ty CP Dịch vụ Kinh Bắc với giá chuyển nhượng là 357.020.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty PTĐT Kinh Bắc là 80%. Đến thời điểm ngày 31/12/2009 Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Láng Hạ 107.106.000.000 VNĐ chiếm 30% giá trị chuyển nhượng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Theo giấy đăng ký kinh doanh số 35.03.000174 ngày 28/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 16/12/2009, Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Sài Gòn - Bình Định là 10.000.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc chiếm 19%. Đến thời điểm ngày 31/12/2009 Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp 1.950.000.000.000 VNĐ.

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP thỏa thuận góp vốn trở thành cổ đông của Trường Đại Học Hùng Vương - Thành Phố Hồ Chí Minh với số tiền là 20.000.000.000 VNĐ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009 Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã góp 2.000.000.000 VNĐ. Tỷ lệ vốn góp được xác định sau khi Trường hoàn tất các thủ tục chuyển sang loại hình tư thực.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41.03.001931 đăng ký thay đổi lần 1 ngày 14/05/2004, Vốn điều lệ của Công ty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn là 50.000.000.000 VNĐ, trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP chiếm 10% so với vốn điều lệ. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã đầu tư vào Công ty CP ĐTXD & VLXD Sài Gòn là 9.500.000.000 VNĐ chiếm 19% so với vốn điều lệ.

Tổng Công ty phát triển đô thị Kinh Bắc - CTCP đã ký kết hợp đồng ủy thác đầu tư. Đến thời điểm ngày 31/12/2009, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP đã chuyển 502.195.400.000 VNĐ để đầu tư.

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

## 9. Tài sản dài hạn khác

	31/12/2009	01/01/2009
Chi phí trả trước dài hạn		
Số dư đầu năm	1.382.644.667	1.206.746.400
Cộng: phát sinh tăng trong kỳ	75.442.963.572	2.073.967.000
Trừ: kết chuyển chi phí trong kỳ	5.976.214.760	1.898.068.733
Trừ: các khoản giảm trừ khác	-	-
Số dư cuối năm	70.849.393.479	1.382.644.667

## 10. Nợ ngắn hạn

10.1 Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2009	01/01/2009
Vay ngắn hạn		
Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc	229.592.210.000	130.262.870.000
Vay ngắn hạn NH	36.000.000.000	35.000.000.000
Vay ngắn hạn đối tượng khác	95.647.210.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	47.400.000.000	-
Các khoản thấu chi ngân hàng	50.545.000.000	95.262.870.000
Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang	32.000.000.000	31.000.000.000
Vay ngắn hạn NH	32.000.000.000	31.000.000.000
Cộng	261.592.210.000	161.262.870.000

Chi tiết các khoản nợ vay	Số dư nợ vay đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư nợ vay cuối kỳ
Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh Bắc				
(a) Ngân hàng TMCP Miền Tây	35.000.000.000	46.000.000.000	45.000.000.000	36.000.000.000
Cty cổ phần ĐT PT				
(b) HT Khu CNC Sài Gòn	90.000.000.000	-	-	90.000.000.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(c) Vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy	5.267.210.000	398.600.000	18.600.000	5.647.210.000
(d) Các khoản thấu chi	-	50.545.000.000	-	50.545.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	47.400.000.000	-	47.400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>130.267.210.000</b>	<b>144.343.600.000</b>	<b>45.018.600.000</b>	<b>229.592.210.000</b>
<i>Tại Công ty CP KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>				
(f) Ngân hàng TM CP Miền Tây	31.000.000.000	32.000.000.000	31.000.000.000	32.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>31.000.000.000</b>	<b>32.000.000.000</b>	<b>31.000.000.000</b>	<b>32.000.000.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>161.267.210.000</b>	<b>176.343.600.000</b>	<b>76.018.600.000</b>	<b>261.592.210.000</b>

(a) Khoản vay 36.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng TMCP Miền Tây theo Hợp đồng vay số 0112/2009/HĐTD-DN ngày 01/12/2009. Số tiền vay: 36.000.000.000 VNĐ. Lãi suất cho vay 1%/tháng. Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích sử dụng tiền vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay. Giá trị tài sản thế chấp là 70.000.000.000 VNĐ.

(b) Khoản vay 90.000.000.000 VNĐ từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ Tầng Khu Công Nghệ Cao Sài Gòn của 2 hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay số 12-2009/HĐVV ngày 23/05/2009. Số tiền cho vay: 60.000.000.000 VNĐ. Thời hạn cho vay: 122 ngày, từ ngày 30/11/2009 đến ngày 31/03/2010. Lãi suất cho vay: 0,01%/tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động của Công ty.

- Hợp đồng vay số 13-2009/HĐVV ngày 23/05/2009. Số tiền cho vay: 30.000.000.000 VNĐ. Thời hạn cho vay: 119 ngày, từ ngày 03/12/2009 đến ngày 31/03/2010. Lãi suất cho vay: 0,01%/tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động của Công ty.

Đây là khoản vay của cá nhân Ông Phạm Quang Huy theo hợp đồng số 0506/2008/KB-VCN ngày 05/06/2008.

(c) 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.

(d) Thấu chi Hợp đồng tiền gửi số 03 và 04/2009/NAVI HN - KBC với số tiền 50.555.000.000 VNĐ từ Ngân hàng TMCP Nam Việt - CN Hà Nội. Thời hạn sử dụng đến hết ngày 24/02/2010. Lãi suất: 12%/năm

(f) Khoản vay ngắn hạn 32.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Miền Tây theo Hợp đồng số 0110/2009/HĐTD-DN ngày 16/10/2009. Lãi suất cho vay: 0,875%/tháng. Thời hạn cho vay: 12 tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: Thế chấp thực hiện theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai số: 0110/2008/HĐTC-DN ngày 09/10/2008 và phụ lục số 0110/2009/PLHĐTC-DN ngày 16/10/2009. Giá trị tài sản thế chấp: 60.000.000.000 VNĐ.

## 10.2 Phải trả người bán

*Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc*

*Phải trả các bên liên quan*

*Phải trả bên thứ ba*

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

*Phải trả các bên liên quan*

*Phải trả bên thứ ba*

*Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng*

*Phải trả các bên liên quan*

	31/12/2009	01/01/2009
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc</i>	<b>57.519.382.766</b>	<b>2.454.831.227</b>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	134.500.000	-
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	57.384.882.766	2.454.831.227
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	<b>17.451.817.978</b>	<b>3.008.809.190</b>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả bên thứ ba</i>	17.451.817.978	3.008.809.190
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	<b>4.309.722.009</b>	-
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Phải trả bên thứ ba	4.309.722.009	-
<b>Cộng</b>	<b>79.280.922.753</b>	<b>5.463.640.417</b>
10.3 Người mua trả tiền trước	31/12/2009	01/01/2009
<i>Tại Công ty cổ phần PT ĐT Kinh Bắc</i>	<i>579.295.636.965</i>	<i>448.869.472.331</i>
Các bên liên quan trả tiền trước	15.600.000.000	-
Các bên thứ ba trả tiền trước	563.695.636.965	448.869.472.331
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	<i>6.519.864.309</i>	<i>35.805.433.209</i>
Các bên liên quan trả tiền trước	-	-
Các bên thứ ba trả tiền trước	6.519.864.309	35.805.433.209
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	<i>47.505.399.460</i>	<i>-</i>
Các bên liên quan trả tiền trước	-	-
Các bên thứ ba trả tiền trước	47.505.399.460	-
<b>Cộng</b>	<b>633.320.900.734</b>	<b>484.674.905.540</b>
10.4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2009	01/01/2009
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc</i>	<i>260.393.080.560</i>	<i>272.027.867.753</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	239.633.545.128	271.771.328.088
Thuế thu nhập cá nhân	31.874.266	4.551.590
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	19.440.000.197	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.287.660.969	251.988.075
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	<i>895.025.268</i>	<i>2.998.993.660</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	883.376.237	2.998.993.660
Thuế thu nhập cá nhân	11.649.031	-
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	<i>44.581.163.239</i>	<i>-</i>
Thuế giá trị gia tăng	35.486.377.510	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.082.615.729	-
Thuế thu nhập cá nhân	12.170.000	-
<b>Cộng</b>	<b>305.869.269.067</b>	<b>275.026.861.413</b>
10.5 Phải trả người lao động	31/12/2009	01/01/2009
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	<i>63.445.000</i>	<i>-</i>
Tiền lương người lao động	63.445.000	-
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	<i>23.010.000</i>	<i>-</i>
Tiền lương người lao động	23.010.000	-
<b>Cộng</b>	<b>86.455.000</b>	<b>-</b>
10.6 Chi phí phải trả	31/12/2009	01/01/2009
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc</i>	<i>1.007.171.538.424</i>	<i>718.384.547.791</i>
Trích trước giá vốn hoạt động cho thuê đất và chuyển nhượng QSDĐ	924.254.004.023	718.384.547.791
Trích trước lãi TP	81.296.289.956	-
Trích trước lãi vay	1.621.244.445	-
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	<i>79.174.474.709</i>	<i>60.605.758.226</i>
Giá vốn cho thuê đất	77.300.075.270	60.605.758.226
Lãi vay	1.874.399.439	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	203.869.466.287	-
Trích trước giá vốn hoạt động cho thuê đất	201.325.287.352	
Lãi vay	2.544.178.935	-
<b>Cộng</b>	<b>1.290.215.479.420</b>	<b>778.990.306.017</b>

Chi phí phải trả	Số dư đầu kỳ	Trích trong kỳ	K/chuyển trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Trích trước GV	778.990.306.017	423.889.060.628	-	1.202.879.366.645
Trích trước lãi TP	-	81.296.289.956	-	81.296.289.956
Trích trước lãi vay	-	9.080.321.709	3.040.498.890	6.039.822.819
<b>Cộng:</b>	<b>778.990.306.017</b>	<b>514.265.672.293</b>	<b>3.040.498.890</b>	<b>1.290.215.479.420</b>

10.7 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2009	01/01/2009
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc</i>	<i>2.047.343.667</i>	<i>1.350.362.500</i>
<i>Phải trả khác các bên liên quan</i>	<i>48.240.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả khác bên thứ ba</i>	<i>1.999.103.667</i>	<i>1.350.362.500</i>
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	<i>13.097.721.789</i>	<i>5.040.000.000</i>
<i>Phải trả khác các bên liên quan</i>	<i>100.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả khác bên thứ ba</i>	<i>12.997.721.789</i>	<i>5.040.000.000</i>
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	<i>107.895.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả khác các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả khác bên thứ ba</i>	<i>107.895.000</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>15.252.960.456</b>	<b>6.390.362.500</b>
<b>Tổng Cộng</b>	<b>2.585.618.197.430</b>	<b>1.711.808.945.887</b>

11. Nợ dài hạn	31/12/2009	01/01/2009
Vay và nợ dài hạn		
Vay dài hạn		
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc</i>	<i>2.795.989.190.000</i>	<i>120.314.570.802</i>
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>94.460.000.000</i>	<i>118.786.640.802</i>
<i>Vay đối tượng khác</i>	<i>1.529.190.000</i>	<i>1.527.930.000</i>
<i>Trái phiếu phát hành</i>	<i>2.700.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>	<i>90.662.551.017</i>	<i>126.800.000.000</i>
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>90.662.551.017</i>	<i>126.800.000.000</i>
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>	<i>193.300.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Vay ngân hàng</i>	<i>193.300.000.000</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>3.079.951.741.017</b>	<b>247.114.570.802</b>

Chi tiết các khoản nợ vay dài hạn	Số dư nợ vay đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư nợ vay cuối kỳ
<i>Tại Tổng Công ty PT ĐT Kinh bắc</i>				
(a) Ngân hàng Công thương Bắc Ninh	98.100.000.000	59.460.000.000	63.100.000.000	94.460.000.000
Ngân hàng Đầu tư Phát triển Bắc Ninh	19.800.000.000	-	19.800.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn	886.640.802	26.321.904	912.962.706	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

(b)	Vay cá nhân Ông Phạm Quang Huy	1.527.930.000	5.400.000	4.140.000	1.529.190.000
(c)	Trái phiếu phát hành	-	2.700.000.000.000	-	2.700.000.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>120.314.570.802</b>	<b>2.759.491.721.904</b>	<b>83.817.102.706</b>	<b>2.795.989.190.000</b>
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Bắc Giang</i>					
(d)	Ngân hàng Công thương Bắc Ninh	24.800.000.000	1.236.628.150	7.000.000.000	19.036.628.150
(e)	Ngân hàng Công thương Bắc Giang	35.000.000.000	-	11.000.000.000	24.000.000.000
(f)	Ngân hàng Đầu Tư Phát Triển Bắc Giang	35.000.000.000	-	25.000.000.000	10.000.000.000
(g)	Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Nam Việt	32.000.000.000	1.316.800.000	32.000.000.000	1.316.800.000
(h)	Ngân hàng Công thương Bắc Ninh	-	23.716.094.378	-	23.716.094.378
(i)	Ngân hàng TMCP Nam Việt - USD		12.605.451.395	12.422.906	12.593.028.489
	<b>Cộng</b>	<b>126.800.000.000</b>	<b>38.874.973.923</b>	<b>75.012.422.906</b>	<b>90.662.551.017</b>
<i>Tại Công ty cổ phần KCN Sài Gòn Hải Phòng</i>					
(j)	Ngân hàng Công thương Bắc Ninh	89.469.000.000	21.831.000.000	18.000.000.000	93.300.000.000
(k)	Ngân hàng Công thương Quốc Võ	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000
	<b>Cộng</b>	<b>89.469.000.000</b>	<b>121.831.000.000</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>193.300.000.000</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>336.583.570.802</b>	<b>2.920.197.695.827</b>	<b>176.829.525.612</b>	<b>3.079.951.741.017</b>

(a) Khoản vay 94.460.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công Thương Bắc Ninh của 03 hợp đồng sau:

- 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: chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn VI 100 ha KCN Quế Võ Bắc Ninh. Thời hạn cho vay: 36 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 3,2%/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 187.156.000.000 VNĐ.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

- Hợp đồng vay số 01/2009/Vietinbank-Kinhbaccity ngày 02/07/2009. Số tiền cho vay: 150.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Thanh toán các chi phí xây dựng nhà xưởng để bán và cho thuê thuộc KCN Quế Võ mở rộng. Thời hạn cho vay: 48 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 2,5%/năm. Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của KCN Quế Võ mở rộng và KĐT Phúc Ninh là toàn bộ nhà xưởng để bán và cho thuê tại KCN Quế Võ mở rộng. Tổng giá trị tài sản thế chấp tạm tính là 3.289.293.000.000 VNĐ trong đó giá trị tài sản đảm bảo cho HĐTD này là 237.510.000.000 VNĐ.

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

(c) Trái phiếu phát hành, tổng giá trị: 2.700.000.000.000 VNĐ. thời hạn trái phiếu: 5 năm. Kỳ hạn trả lãi: lãi cố định, trả sau hàng năm vào ngày phát hành. Mục đích phát hành: huy động vốn đầu tư cho KCN Quế Võ mở rộng, dự án khu đô thị mới Phúc Ninh (lãi suất 11,5%/năm), KĐT Quang Châu (lãi suất 13,8%/năm), dự án 1A Láng Hạ (lãi suất 12%/năm).

Khoản vay 34.800.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công thương Bắc Ninh theo hợp đồng số 01/HĐTD-SGBG ngày 25/01/2006. Số tiền vay: 50.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn I 200 ha 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.

(c) Khoản vay 50.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công thương Bắc Giang theo hợp đồng số 01/HĐTD-SGBG ngày 25/01/2006. Số tiền cho vay: 50.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn I 200 ha 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.

(f) Khoản vay 40.400.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Đầu tư Phát triển Bắc Giang theo hợp đồng số 1301/06/HĐ ngày 02/06/2006. Số tiền vay: 100.000.000.000 VNĐ. Lãi suất cho vay: 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên. Mục đích sử dụng tiền vay: trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp và xây dựng cơ sở hạ tầng 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.

(g) Khoản vay 32.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng TMCP Nam Việt - CN Hà Nội theo hợp đồng số 104TH0700101 ngày 14/09/2007. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư cơ sở hạ tầng KCN Quang Châu. Phương thức vay: từng lần. Thời hạn vay: 24 tháng. Lãi suất cho vay: 6 tháng đầu tiên 13,06%/năm, sau mỗi 6 tháng lãi suất được điều chỉnh theo lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng cộng (+) biên độ cho vay theo quy định của Navibank. Tài sản đảm bảo: Bất động sản. Trị giá tài sản đảm bảo: 75 tỷ đồng.

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Khoản vay 23.716.094.378 VNĐ từ Ngân hàng Công thương Bắc Ninh theo hợp đồng số 02/HĐTD-SGBG ngày 03/12/2009. Số tiền vay: 75.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng 43.000 m<sup>2</sup> nhà xưởng để bán và cho thuê tại KCN Quang Châu - Bắc Giang. Thời hạn cho vay: 48 tháng. Lãi suất cho vay: (h) bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ công biên độ tối thiểu là 2,7%/năm. Tài sản đảm bảo: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai là 43.000 m<sup>2</sup> nhà xưởng xây dựng trên đất tại KCN Quang Châu - Bắc Giang, quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng bán, cho thuê nhà xưởng của Công ty. Giá trị tài sản thế chấp: 107.594.000.000 VNĐ.

Khoản vay 11.096.924.110 VNĐ từ Ngân hàng TMCP Nam Việt - CN Hà Nội theo hợp đồng số 01LC/HĐTD/SGBG ngày 25/12/2008. Số tiền vay: 22 tỷ đồng. Mục đích vay: đầu tư dự án nhà máy xử lý nước sạch tại KCN Quang Châu. Thời hạn vay: 10 năm. Lãi suất cho vay: áp dụng lãi suất bậc thang kỳ hạn 12 tháng. Tài sản đảm bảo: toàn bộ nhà máy xử lý nước sạch tại KCN Quang Châu bao gồm cả máy móc thiết bị. Trị giá tài sản đảm bảo: 32.502.000.000 VNĐ.

(j) Khoản vay 93.300.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công thương Bắc Ninh theo 02 hợp đồng sau:

Hợp đồng số 01/HĐTD-SGHP ngày 15/10/2007. Số tiền vay: 60.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu 70ha KCN Trảng Duyệt, TP. Hải Phòng. Thời hạn cho vay: 54 tháng. lãi suất cho vay 1%/tháng áp dụng cho năm đầu tiên, từ năm thứ 2 trở đi áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của NHCT Việt Nam. 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 108.433.000.000 VNĐ.

Hợp đồng số 02/HĐTD-SGHP ngày 28/04/2008. Số tiền vay: 90.000.000.000 VNĐ. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu 73ha KCN Trảng Duyệt, TP. Hải Phòng. Thời hạn cho vay: 54 tháng. lãi suất cho vay 16%/năm, định kỳ 6 tháng thay đổi 1 lần và áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của NHCT Việt Nam. Tài sản đảm bảo: thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay sau đầu tư gồm giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng kinh tế. Số tiền cho vay có đảm bảo bằng tài sản 90 tỷ đồng.

(k) Khoản vay 100.000.000.000 VNĐ từ Ngân hàng Công thương Quế Võ theo hợp đồng sau:

Hợp đồng số 01/HĐTD-SGHP ngày 18/08/2009. Số tiền vay: 100 tỷ đồng. Mục đích sử dụng tiền vay: Đầu tư xây dựng 54.000 m<sup>2</sup> nhà xưởng tại KCN Trảng Duyệt, TP. Hải Phòng. Thời hạn cho vay: 60 tháng, thời gian ân hạn 06 tháng. Lãi suất cho vay: bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ và biên độ 3,5%/năm. Tài sản đảm bảo: thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại KCN Trảng Duyệt - TP. Hải Phòng. Giá trị tài sản đảm bảo: 135.630.000.000 VNĐ.

**12. Vốn Chủ Sở Hữu**

Vốn điều lệ theo

đăng ký kinh doanh

**a). Nhà đầu tư và vốn góp**

Công ty cổ phần Xây dựng Sài Gòn (SCC)

1,46%

29.250.000.000

Công ty cổ phần Sản xuất và Phát triển xây dựng Cửu Long (MCC)

1,13%

22.500.000.000

Công ty cổ phần Du Lịch Sài Gòn (STC)

0,45%

9.000.000.000

Cổ đông khác

96,96%

1.939.250.000.000

**Tổng cộng****100,00%****2.000.000.000.000**

**TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ KINH BẮC - CTCP**

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

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
b). Tình hình tăng giảm vốn				
Vốn đầu tư (vốn góp)	1.340.830.000.000	650.413.300.000	-	1.991.243.300.000
Thặng dư vốn cổ phần	1.388.494.600.000	-	390.297.980.000	998.196.620.000
Cổ phiếu ngân quỹ	(280.003.380.000)	(84.460.040.000)	-	(364.463.420.000)
CL tỷ giá hối đoái	-	713.143.474	982.962.706	(269.819.232)
LN chưa phân phối	281.556.889.183	683.661.189.659	293.883.099.129	671.334.979.713
<b>Cộng</b>	<b>2.730.878.109.183</b>	<b>1.250.327.593.133</b>	<b>685.164.041.835</b>	<b>3.296.041.660.481</b>
c). Lợi nhuận chưa phân phối			31/12/2009	01/01/2009
- Số dư đầu năm			281.556.889.183	381.908.067.424
- Tăng trong năm			683.661.189.659	454.610.191.626
+ Lợi nhuận tăng trong năm nay			677.189.596.832	453.822.913.475
+ Điều chỉnh tăng khác			6.471.592.827	787.278.151
- Giảm trong năm			293.883.099.129	554.961.369.867
+ Chia cổ tức năm 2008			260.165.320.000	372.904.600.000
+ Thuế TNDN năm nay			-	167.598.177.517
+ Trích lập các quỹ			-	8.223.693.823
+ Điều chỉnh giảm khác			33.717.779.129	6.234.898.527
- Số dư cuối năm			671.334.979.713	281.556.889.183
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				
Vốn góp đầu năm			1.340.830.000.000	1.340.830.000.000
Vốn góp tăng trong năm			650.413.300.000	-
Vốn góp giảm trong năm			-	-
Vốn góp cuối năm			1.991.243.300.000	1.340.830.000.000
e). Cổ phiếu			31/12/2009	31/12/2008
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành			200.000.000	200.000.000
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn			199.124.330	134.083.000
Cổ phiếu thường			199.124.330	134.083.000
Cổ phiếu ưu đãi			-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại			1.950.318	4.000.338
Cổ phiếu thường			1.950.318	4.000.338
Cổ phiếu ưu đãi			-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành			197.174.012	130.082.662
Cổ phiếu thường			197.174.012	130.082.662
Cổ phiếu ưu đãi			-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phiếu				
f). Các quỹ của DN	Đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối năm
Quỹ đầu tư phát triển	2.223.693.823	-	-	2.223.693.823
<b>Cộng</b>	<b>2.223.693.823</b>	<b>-</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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

13. Nguồn kinh phí và quỹ khác	Năm nay	Năm trước
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3.152.517.667)	2.394.383.333
Quỹ phúc lợi	(3.152.517.667)	2.394.383.333
<b>Tổng cộng</b>	<b>(3.152.517.667)</b>	<b>2.394.383.333</b>

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

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

Quỹ phúc lợi: Chỉ 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.

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2009	Năm 2008
Tổng Doanh Thu	1.049.690.434.299	1.433.988.598.163
+ Doanh thu cho thuê đất	413.792.778.860	310.468.453.801
+ Doanh thu cho thuê kho, VP	763.205.040	169.122.182
+ Doanh thu bán nhà xưởng	627.880.000.000	-
+ Doanh thu khu Phúc Ninh	-	1.118.000.000.000
+ Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	7.254.450.399	5.351.022.180
Doanh thu cung cấp điện	966.710.431	1.179.379.215
Doanh thu cung cấp nước	3.195.573.806	2.602.524.981
Doanh thu cho thuê kho ngoại quan	1.573.225.841	1.566.994.261
Doanh thu khác	1.518.940.321	2.123.723
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	573.000.000.000
+ Hàng bán bị trả lại	-	573.000.000.000
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.049.690.434.299</b>	<b>860.988.598.163</b>
2. Giá vốn hàng bán	Năm 2009	Năm 2008
Giá vốn cho thuê đất KCN Quế Võ	114.895.264.114	93.837.541.051
Giá vốn cho thuê đất KCN Quang Châu	16.694.317.044	60.605.758.226
Giá vốn cho thuê đất KCN Trảng Dục	62.304.776.739	-
Giá vốn cho thuê, bán nhà xưởng KCN Quế Võ	90.974.192.118	-
Giá vốn cho thuê, bán nhà xưởng KCN Trảng Dục	144.496.616.549	-
Giá vốn cho thuê kho, văn phòng	1.210.362.333	-
Giá vốn Khu Phúc Ninh	-	175.638.438.000
Giá vốn khác	2.353.033.287	-
<b>Tổng Cộng</b>	<b>432.928.562.184</b>	<b>330.081.737.277</b>
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2009	Năm 2008
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.902.917.407	1.551.802.643
Lãi kinh doanh chứng khoán	-	32.815.728.305
Cổ tức, lợi nhuận được chia	29.366.670.500	20.104.910.338
Lãi tiền cho thuê đất nhà xưởng	1.629.368.684	1.564.359.896
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	200.173.394	298.316.801
Lãi thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	152.650.595.850	-
Hoàn nhập dự phòng chứng khoán	161.595.278.731	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	139.455.926	221.547.503
Lãi hợp nhất khoản đầu tư vào công ty liên kết	2.128.484.166	-
<b>Tổng Cộng</b>	<b>358.612.944.658</b>	<b>56.556.665.486</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

4. Chi phí tài chính	Năm 2009	Năm 2008
Lãi tiền vay	40.191.310.130	29.278.332.217
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	436.920.904
Lỗ kinh doanh chứng khoán	1.128.503.631	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	2.217.726.095	1.054.897.236
Phí BL phát hành trái phiếu	859.850.563	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn	148.058.437.700	65.444.159.374
Chi phí tài chính khác	315.124.998	587.641.864
Lỗ hợp nhất khoản đầu tư vào công ty liên kết	615.347.460	-
<b>Tổng Cộng</b>	<b>193.386.300.577</b>	<b>96.801.951.595</b>
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2009	Năm 2008
Chi phí nhân viên quản lý	10.914.712.404	5.884.552.555
Chi phí vật liệu quản lý	314.061.742	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	745.509.383	591.112.346
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.822.186.348	1.712.249.161
Thuế, phí và lệ phí	245.088.471	809.312.548
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.443.502.015	16.530.309.284
Chi phí bằng tiền khác	15.390.720.867	15.095.994.287
Phân bổ lợi thế thương mại	14.458.040.066	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>52.333.821.296</b>	<b>40.623.530.181</b>
Chi phí quản lý doanh nghiệp phân bổ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản	3.612.022.848	2.548.792.258
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp kết chuyển xác định kết quả trong kỳ</b>	<b>48.721.798.448</b>	<b>38.074.737.923</b>
6. Thu nhập khác	Năm 2009	Năm 2008
Thu từ khoản thanh lý TSCĐ	-	-
Thu từ khoản hỗ trợ sau đầu tư	-	437.083.000
Tiền bồi thường	-	61.712.809
Thu khác	1.282.752.278	23.263.911
<b>Tổng Cộng</b>	<b>1.282.752.278</b>	<b>522.059.720</b>
7. Chi phí khác	Năm 2009	Năm 2008
Chi phí tiền phạt vi phạm	10.226.000	-
Chi khác	211.491.408	340.098
<b>Tổng Cộng</b>	<b>221.717.408</b>	<b>340.098</b>
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2009	Năm 2008
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành.	56.726.470.188	167.598.177.517
<i>Lợi nhuận kế toán trước thuế</i>	<i>733.916.067.020</i>	<i>453.822.913.475</i>
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>-</i>	<i>1.645.551.466</i>
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>29.366.670.500</i>	<i>-</i>
<i>Thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế</i>	<i>704.549.396.520</i>	<i>455.468.464.941</i>
<i>Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>10%, 15%, 25%</i>	<i>10%, 15%, 25%</i>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp	127.097.945.236	169.074.608.207
Thuế Thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	70.371.475.048	1.476.430.690
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay.	-	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	56.726.470.188	167.598.177.517
9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	Năm 2009	Năm 2008
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ)	648.897.943.159	280.777.115.582
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	648.897.943.159	280.777.115.582
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	648.897.943.159	280.777.115.582
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	174.188.182	100.328.500
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.725	2.799

(\*) Năm 2009 Tổng Công ty trình bày lại theo lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ.

## 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

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - SGI	Cổ đông	Tiền mua đất	-	83.500.000.000
Công ty CP SX & PTXD Cửu Long	Cổ đông	Tiền thi công	167.912.431.064	73.821.581.666

- Thông tin về hoạt động liên tục: Tổng Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai

- Những thông tin khác.

- 3.1 Số liệu đầu năm

Một vài số liệu so sánh đã được sắp xếp lại và trình bày lại cho phù hợp với sự trình bày của năm hiện hành

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Niên độ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Đơn vị tính : Đồng Việt Nam

Tập đoàn đã trình bày lại khoản mục các khoản Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp, lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ và lợi nhuận cơ bản trên cổ phiếu trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho đúng với Quyết định số 15/2006/QĐ/BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 của Bộ Tài chính Việt Nam.

Khoản mục	Mã	BCKT năm 2008 31/12/2008	BCKT năm 2009 01/01/2009	Chênh lệch
1) Tổng LN trước thuế	50	453.108.556.476	453.822.913.475	(714.356.999)
2) LN sau thuế TNDN	60	285.510.378.959	286.224.735.958	(714.356.999)
3) LN sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	62	280.062.758.583	280.777.115.582	(714.356.999)
4) LN cơ bản trên cổ phiếu	70	2.846	2.799	47

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

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2009	Năm 2008
<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	%	40,74%	31,12%
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	56,24%	68,88%
<b>Bố trí cơ cấu nguồn vốn</b>			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	62,29%	40,97%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	36,23%	57,22%
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	1,61	2,44
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,43	0,87
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,66	0,08
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
<b>Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	52,07%	49,43%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	48,04%	31,18%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	7,45%	5,99%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / nguồn vốn	%	20,55%	10,46%

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 02 năm 2010

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM PHÚC HIẾU



TRẦN NGỌC DIỆP



ĐẶNG THÀNH TÂM