

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP  
HIỆP PHƯỚC**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008



**BDO AFC**  
Certified Public Accountants

**MỤC LỤC**

	Trang
<b>1. Báo cáo của Hội đồng quản trị</b>	1 – 3
<b>2. Báo cáo kiểm toán</b>	4 – 5
<b>3. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 – 21

12.1  
CTY  
H  
CH  
C  
NH KI

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước (dưới đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

**1. Thông tin chung**

Công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước, dưới đây gọi tắt là “Công ty” được chuyển thể từ doanh nghiệp nhà nước. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103007006 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở của Công ty đặt tại Khu công nghiệp Ấp 1 Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.

**2. Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát**

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

Hội đồng quản trị

Họ và tên:

Ông Diệp Dũng

Bà Võ Thị Hoàng Lan

Ông Đoàn Hồng Dũng

Ông Nguyễn Xuân Hán

Chức vụ:

Chủ tịch

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Ban Tổng Giám đốc từ ngày 01/01/2008 đến 30/09/2008

Họ và tên:

Ông Nguyễn Ngọc Hoàng

Ông Nguyễn Xuân Hán

Chức vụ:

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc từ ngày 01/10/2008 đến 31/12/2008

Họ và tên:

Ông Nguyễn Xuân Hán

Chức vụ:

Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Họ và tên:

Ông Khổng Văn Minh

Bà Lữ Thị Thu Vân

Ông Tô Hữu Duy

Chức vụ:

Trưởng Ban Kiểm soát

Thành viên

Thành viên

**3. Hoạt động chính**

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2008 hoạt động chính của Công ty là:

- Dịch vụ cung cấp cho khu chế xuất, khu công nghiệp các loại vật tư, nguyên vật liệu và các dịch vụ khác về vệ sinh, công viên cây xanh, thu gom rác phế liệu, phế phẩm, cung cấp thức ăn công nghiệp.
- Kinh doanh hàng xuất nhập khẩu, vật liệu xây dựng, cho thuê các thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện, kinh doanh nhà.
- Xây dựng và cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi khu công nghiệp..

**4. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh**

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm.

**5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ**

Đến ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

**6. Công ty kiểm toán**

Công ty trách nhiệm hữu hạn Kiểm toán và tư vấn tài chính kế toán (AFC) chi nhánh Cần Thơ đã được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Công ty.

**7. Công bố trách nhiệm của Hội đồng quản trị Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính**

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tùy thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp; và
- Thiết lập, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm ngăn chặn và phát hiện gian lận và sai sót.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo số kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.



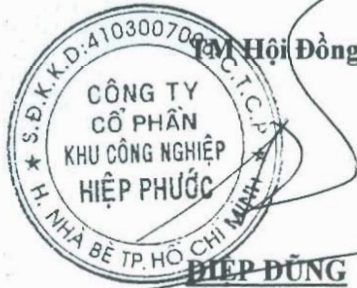
**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008

**8. Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày.

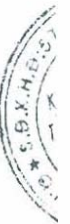


**Hội Đồng Quản Trị**

**BIỆP DŨNG**

**CHỦ TỊCH**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2009





TP. Cần Thơ, ngày 25 tháng 03 năm 2009

Số: 057 /2008 /BCKT-AFCCT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 của  
Công Ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước

**Kính gửi: Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công Ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Công Ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước (dưới đây gọi tắt là "Công ty") bao gồm: Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 6 đến trang 21 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này đòi hỏi chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc Báo cáo tài chính không còn chứa đựng những sai sót trọng yếu. Cuộc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính, đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng cuộc kiểm toán của chúng tôi đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### Hạn chế phạm vi kiểm toán

Ý kiến của chúng tôi bị giới hạn bởi các vấn đề sau:

Như đã nêu ở khoản mục 6.2 trên bảng thuyết minh, giá vốn hàng bán trong kỳ là số liệu phân bổ dựa trên chi phí ước tính cho giai đoạn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước, bao gồm tiền thuê đất, chi phí đền bù giải toả, san lấp, hệ thống đường nội bộ, cầu, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng... là 318.690 đồng/m<sup>2</sup> và đang ghi nhận một phần trên tài khoản chi phí phải trả. Do vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của giá vốn nêu trên cũng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính của công ty. Giá vốn này được Hội đồng quản trị Công ty thông qua bằng nghị quyết số 17/NQ.HĐQT.08 ngày 11/03/2008.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN (tiếp theo)

### Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên (nếu có) xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2008, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của **Công Ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước**, và được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.



**ĐẶNG THỊ MỸ VÂN**  
**GIÁM ĐỐC**

*Chứng chỉ KTV số 0173/KTV*

**NGUYỄN THỊ NGỌC BÍCH**  
**KIỂM TOÁN VIÊN**

*Chứng chỉ KTV số 0600/KTV*

*Nguyễn Thị Ngọc Bích*

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>01/01/2008</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>225.819.422.110</b>	<b>255.041.343.629</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>17.817.019.440</b>	<b>49.601.842.697</b>
1. Tiền	111		13.724.642.588	3.601.842.697
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.092.376.852	46.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>196.256.054.103</b>	<b>99.227.344.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		196.256.054.103	99.227.344.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>5.3</b>	<b>1.381.223.223</b>	<b>32.619.896.263</b>
1. Phải thu khách hàng	131		447.875.276	1.385.356.889
2. Trả trước cho người bán	132		880.625.252	1.175.556.238
3. Phải thu nội bộ	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135		52.722.695	30.058.983.136
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.4</b>	<b>111.000.076</b>	<b>64.477.846.660</b>
1. Hàng tồn kho	141		111.000.076	64.477.846.660
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>5.5</b>	<b>10.254.125.268</b>	<b>9.114.414.009</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		9.504.821.270	6.769.913.150
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	<b>5.4</b>	176.166.012	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	<b>5.5</b>	573.137.986	2.344.500.859
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>34.072.105.294</b>	<b>19.549.263.930</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.349.894.745</b>	<b>10.140.948.108</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>5.6</b>	<b>6.916.644.262</b>	<b>5.760.131.032</b>
- Nguyên giá	222		8.918.913.623	6.362.034.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.002.269.361)	(601.903.877)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	<b>5.7</b>	<b>12.187.501</b>	-
- Nguyên giá	228		14.250.014	1.250.014
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.062.513)	(1.250.014)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	<b>5.8</b>	<b>20.421.062.982</b>	<b>4.380.817.076</b>
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	<b>5.9</b>	450.000.000	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>5.10</b>	<b>6.272.210.549</b>	<b>9.408.315.822</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		6.272.210.549	9.408.315.822
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>CỘNG</b>	<b>270</b>		<b>259.891.527.404</b>	<b>274.590.607.559</b>

Báo cáo tài chính này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo.



**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008	01/01/2008
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>118.888.255.779</b>	<b>201.987.420.342</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>112.332.354.565</b>	<b>192.195.080.138</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	
2. Phải trả người bán	312	5.11	1.602.606.715	35.167.234
3. Người mua trả tiền trước	313		70.124.164.707	167.382.750.095
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.12	1.155.765.383	1.503.711.187
5. Phải trả người lao động	315		-	1.486.505.316
6. Chi phí phải trả	316	5.13	28.150.608.004	4.457.787.202
7. Phải trả nội bộ	317		-	
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	318		-	-
8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.14	11.299.209.756	17.329.159.104
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>5.15</b>	<b>6.555.901.214</b>	<b>9.792.340.204</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		6.411.689.762	9.792.340.204
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		144.211.452	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>141.003.271.625</b>	<b>72.603.187.217</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.16</b>	<b>129.636.962.072</b>	<b>68.874.609.473</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		60.000.000.000	60.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		6.002.161.525	1.396.175.993
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		6.002.161.525	1.396.175.993
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		57.632.639.022	6.082.257.487
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>11.366.309.553</b>	<b>3.728.577.744</b>
1. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431		11.366.309.553	3.728.577.744
2. Nguồn kinh phí	432		-	-
3. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>259.891.527.404</b>	<b>274.590.607.559</b>





**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2008	31/12/2007
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	190.166.982.727	67.074.444.777
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4.150.000	-
<b>3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>190.162.832.727</b>	<b>67.074.444.777</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	105.236.144.493	40.357.993.408
<b>5. Lợi nhuận gộp (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>84.926.688.234</b>	<b>26.716.451.369</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	28.526.095.628	12.807.763.991
7. Chi phí tài chính	22	6.4	113.785	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	
8. Chi phí bán hàng	24			733.708.503
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.5	16.674.490.743	9.040.468.038
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [ 30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25) ]</b>	<b>30</b>		<b>96.778.179.334</b>	<b>29.750.038.819</b>
11. Thu nhập khác	31	6.6	539.081.552	34.268.325
12. Chi phí khác	32	6.7	349.144.421	-
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>	<b>6.8</b>	<b>189.937.131</b>	<b>34.268.325</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>6.8</b>	<b>96.968.116.465</b>	<b>29.784.307.144</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	4.848.405.823	1.860.787.292
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	
Chi phí thuế TNDN hiện hành được miễn				(1.860.787.292)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)</b>	<b>60</b>	<b>6.8</b>	<b>92.119.710.642</b>	<b>27.923.519.852</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>			<b>15.353</b>	<b>4.654</b>

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HOÀNG ĐÔN HUẤN



TP HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2009

TỔNG GIÁM ĐỐC Vance

CHỖ CHỮ KÝ

CHỖ CHỮ KÝ

CHỖ CHỮ KÝ

CHỖ CHỮ KÝ

CHỖ CHỮ KÝ

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I - LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	96.968.116.465	29.784.307.144
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	1.434.593.687	603.153.891
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	12.118.994	-
- Chi phí lãi vay	06	-	-
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	98.414.829.146	30.387.461.035
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	34.606.086.534	(34.964.397.122)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	64.366.846.584	(64.477.846.660)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(75.753.300.157)	201.987.420.342
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	401.197.153	(16.178.228.992)
- Tiền lãi vay đã trả	13	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(5.272.272.553)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	161.965.417	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(8.048.037.429)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>108.877.314.695</b>	<b>116.754.408.623</b>
<b>II - LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(18.997.932.429)	(10.744.101.999)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ & các tài sản dài hạn khác	22	342.273.111	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(487.561.313.827)	(99.227.344.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	390.532.603.724	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(450.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(116.134.369.421)</b>	<b>(109.971.445.999)</b>
<b>III - LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	269.776.500	66.520.929.730
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(25.266.829.573)	(23.702.049.657)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(24.997.053.073)</b>	<b>42.818.880.073</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(32.254.107.799)</b>	<b>49.601.842.697</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>49.601.842.697</b>	<b>-</b>
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	469.284.542	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>17.817.019.440</b>	<b>49.601.842.697</b>

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HOÀNG ĐÔN HUẤN

28 tháng 02 năm 2009  
 TÀI CHÍNH  
 CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC  
 H. NHÀ BÈ TP. HỒ CHÍ MINH  
 NGUYỄN XUÂN HÂN

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

Công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước, dưới đây gọi tắt là “Công ty” được chuyển thể từ một Bộ Phận Khu Công Nghiệp Hiệp Phước thuộc Công Ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận (IPC), là doanh nghiệp nhà nước. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103007006 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Dịch vụ cung cấp cho khu chế xuất, khu công nghiệp các loại vật tư, nguyên vật liệu và các dịch vụ khác về vệ sinh, công viên cây xanh, thu gom rác phế liệu, phế phẩm, cung cấp thức ăn công nghiệp.
- Kinh doanh hàng xuất nhập khẩu, vật liệu xây dựng, cho thuê các thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện, kinh doanh nhà.
- Xây dựng và cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi khu công nghiệp.

Trụ sở của Công ty đặt tại Khu công nghiệp Hiệp Phước, Ấp 1 Xã Long Thới, Huyện Nhà Bè, TP Hồ Chí Minh.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2008, tổng số nhân viên của Công ty là 119 người.

**2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG BÁO CÁO**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG**

**4.1. Tiền mặt và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), tiền đang chuyển.

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

**4.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác ngoài đồng Việt Nam (VND) được chuyển đổi thành đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Số dư các tài sản bằng tiền, tương đương tiền và công nợ có gốc là ngoại tệ vào ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại ngày kết thúc năm tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào chi phí hoặc doanh thu hoạt động tài chính trong năm tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày 31/12/2007: 16.114 USD/VND

Tỷ giá sử dụng để quy đổi tại thời điểm ngày 31/12/2008: 16.977 USD/VND.

#### 4.3. Khoản phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

#### 4.4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá hàng tồn kho và đảm bảo giá trị được ghi nhận là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh.

#### 4.5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

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

Khấu hao TSCĐ được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng.

##### Loại tài sản cố định:

##### Thời gian (năm)

##### Tài sản cố định hữu hình

- Máy móc, thiết bị

06 – 21

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn

04 – 08

- Thiết bị dụng cụ quản lý

03 – 08

- Tài sản cố định khác

04 – 06

##### Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy tính

04

#### 4.6. Xây dựng cơ bản dở dang

Công ty giao thầu hoặc tự thực hiện để triển khai xây dựng các công trình và hạng mục công trình. Khối lượng nghiệm thu hoàn thành được quyết toán là khối lượng thực hiện được nghiệm thu theo hợp đồng đã ký có trong dự toán được duyệt. Giá trị thanh toán giữa hai đơn vị được căn cứ theo điều khoản thanh toán của hợp đồng đã ký.

**4.7. Doanh thu – giá vốn**

Doanh thu của khu công nghiệp được ghi nhận từ các hoạt động sau:

- Cho thuê đất Khu công nghiệp: thời gian thuê ít nhất là 40 năm, doanh thu được ghi nhận khi Công ty giao đất cho bên đi thuê, phát hành hóa đơn trên số tiền thực thu. Tuy nhiên, đối với một số trường hợp thuê đất nhưng chưa triển khai xây dựng, Công ty đã thu tiền, phát hành hóa đơn được ghi nhận vào khoản doanh thu chưa thực hiện.
- Dịch vụ lập hồ sơ đầu tư: Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ.
- Kinh doanh nước sạch: Doanh thu được ghi nhận dựa trên chỉ số đồng hồ nước.
- Lắp đặt đồng hồ nước ghi nhận khi dịch vụ hoàn thành và thu tiền.
- Các khoản thu khác như: phí bảo dưỡng cây xanh, phí duy tu – bảo dưỡng cơ sở hạ tầng.

Giá vốn hàng bán trong kỳ là số liệu phân bổ dựa trên chi phí ước tính cho giai đoạn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước, bao gồm tiền thuê đất, chi phí đền bù giải toả, san lấp, hệ thống đường nội bộ, cầu, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng ... là 318.690 đồng/m<sup>2</sup> và đang ghi nhận một phần trên tài khoản chi phí phải trả.

**4.8. Chi phí hoạt động tài chính**

Chi phí hoạt động tài chính của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi tiền vay, lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm tài chính.

**4.9. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định dựa trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN với mức thuế suất do công ty xác định, cụ thể:

- Căn cứ Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 3821/UB-KT ngày 14/09/1999 của Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hồ Chí Minh, khu công nghiệp Hiệp Phước được miễn tiền thuê đất 06 năm kể từ ngày ký hợp đồng 25/11/1997, được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp một năm và giảm 50% thuế TNDN phải nộp trong 04 năm tiếp theo với thuế suất là 10% và được miễn thuế thu nhập bổ sung.
- Căn cứ vào giấy chứng nhận ưu đãi bổ sung số 5669/UB-CNN ngày 23/09/2004 của Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hồ Chí Minh, khu công nghiệp Hiệp Phước được miễn thuế 03 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% thuế phải nộp cho 08 năm tiếp theo.
- Căn cứ Quyết định số 547/QĐ-CCT ngày 13/12/2004 của Chi cục thuế Nhà Bè, Công ty được miễn tiền thuê đất từ năm 2004 đến năm 2010, số tiền thuê đất được miễn là: 881.462.323 VND.
- Các khoản mục thuế thể hiện trên Báo cáo kết quả kinh doanh là tổng số thuế dự kiến phải nộp cho niên độ báo cáo. Do có sự khác biệt về chính sách thuế và kế toán nên các khoản sai biệt giữa thuế phải trả theo sổ sách kế toán của Công ty và số liệu do cơ quan thuế quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác: Theo quy định hiện hành.

**4.10. Các bên có liên quan**

Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh.

HC  
TP

**THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

ĐVT: VND

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

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2008		01/01/2008
Tiền mặt	715.396.970		4.483.156
Tiền gửi ngân hàng	13.009.245.618 (a)		3.597.359.541
Tiền đang chuyển	-		-
Các khoản tương đương tiền	4.092.376.852		46.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>17.817.019.440</b>		<b>49.601.842.697</b>

(a) Bao gồm:

Tiền Việt Nam	13.005.832.350
Ngoại tệ	3.413.268
	<b>13.009.245.618</b>

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2008		01/01/2008
1. Đầu tư ngắn hạn	196.256.054.103 (b)		99.227.344.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	-		-
	<b>196.256.054.103</b>		<b>99.227.344.000</b>

(b) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng.

**5.3 Các khoản phải thu ngắn hạn**

	31/12/2008		01/01/2008
1. Phải thu khách hàng	447.875.276 (c)		1.385.356.889
2. Trả trước người bán	880.625.252 (d)		-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	-		-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	-		-
5. Các khoản phải thu khác	52.722.695 (e)		30.058.983.136
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-		-
<b>Cộng</b>	<b>1.381.223.223</b>		<b>31.444.340.025</b>

(c) Chi tiết phải thu khách hàng

Công ty TNHH SX - TM - DV Khoa Khôi	9.624.000
Tổng Công ty xây dựng số 1	420.608.000
Phải thu cung cấp nước	14.970.776
Phải thu phí môi trường	54.000
Phải thu khác	2.618.500
<b>Cộng</b>	<b>447.875.276</b>

(d) Trả trước người bán

31/12/2008

Cty TNHH KT & TV TCKT_CN Cần Thơ	38.500.000
Công ty công nghệ mới	49.866.000
Công ty phát triển công nghiệp Tân Thuận	11.469.215
Công ty TNHH dịch vụ KCX Tân Thuận	200.000.000
Công ty CP đầu tư và phát triển Phương Nam	29.400.000
Trung tâm đo đạc bản đồ	7.000.000
Cty TNHH TV&XD Chân Tín	32.760.000
Công ty KTXD & VLXD	12.600.000
Công ty Phan Vũ	345.775.174
Công ty kiểm định xây dựng Sài Gòn	60.684.779

Báo cáo tài chính này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo.



## THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

ĐVT: VND

Công ty TNHH tư vấn xây dựng S.P.C	8.762.769
Công ty Cổ phần TV-XD Tân Thuận	40.286.400
Công ty Cổ phần TM&XD Thịnh Toàn	43.520.915
<b>cộng</b>	<b>880.625.252</b>

## 5.4 Hàng tồn kho

	31/12/2008	01/01/2008
Hàng mua đang đi đường	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	89.350.794
Công cụ, dụng cụ	111.000.076	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	64.388.495.866
<b>Cộng</b>	<b>111.000.076</b>	<b>64.477.846.660</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được</b>	<b>111.000.076</b>	<b>64.477.846.660</b>

## 5.5 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9.504.821.270 (f)	6.769.913.150
2. Thuế GTGT được khấu trừ	-	-
3. Thuế & các khoản khác phải thu Nhà nước	176.166.012	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	573.137.986 (g)	2.344.500.859
<b>Cộng</b>	<b>10.254.125.268</b>	<b>9.114.414.009</b>

## (f) Chi phí trả trước ngắn hạn

31/12/2008

Chi phí chênh lệch do thu hồi đất của các Công ty như sau:

+ Cty cổ phần CNKT Âu Châu	1.415.633.173
+ Cty TNHH SXTM Hưng Thạnh	1.927.039.080
+ Cty bột giặt Tico	2.413.148.020
Hỗ trợ di dời mộ	10.000.000
Chi phí duy tu bảo dưỡng	3.739.000.997
<b>Cộng</b>	<b>9.504.821.270</b>

## (g) Tạm ứng cho nhân viên

Nguyễn Duy Khánh	1.600.000
Lưu Quang Hưng	182.302.714
Nguyễn Trần Thái Hòa	341.024.272
Đặng Thanh Sơn	47.500.000
Tài sản thiếu chờ xử lý	711.000
<b>Cộng</b>	<b>573.137.986</b>

**THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

ĐVT: VND

**5.6 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư 01/01/2008	508.018.725	5.183.128.368	657.869.522	13.018.294	6.362.034.909
- Mua trong năm	171.569.478	2.707.226.773	66.963.000	-	2.945.759.251
- Tăng khác	-	-	89.009.364	-	89.009.364
- Thanh lý, nhượng b.	-	387.807.809	-	-	387.807.809
- Giảm khác	89.009.364	-	1.072.728	-	90.082.092
<b>Số dư 31/12/2008</b>	<b>590.578.839</b>	<b>7.502.547.332</b>	<b>812.769.158</b>	<b>13.018.294</b>	<b>8.918.913.623</b>
<b>Hao mòn lũy kế</b>					
Số dư 01/01/2008	14.676.996	418.545.969	155.662.618	13.018.294	601.903.877
- Khấu hao trong năm	38.964.291	1.199.027.575	195.789.322	-	1.433.781.188
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	33.415.704	-	-	33.415.704
<b>Số dư 31/12/2008</b>	<b>53.641.287</b>	<b>1.584.157.840</b>	<b>351.451.940</b>	<b>1.989.251.067</b>	<b>2.002.269.361</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư 01/01/2008	493.341.729	4.764.582.399	502.206.904	-	5.760.131.032
<b>Số dư 31/12/2008</b>	<b>536.937.552</b>	<b>5.918.389.492</b>	<b>461.317.218</b>		<b>6.916.644.262</b>

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: -

Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: -

Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không

Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình: không

**5.7 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Số dư 01/01/2008	Tăng	Giảm	Số dư 31/12/2008
<b>Nguyên giá</b>				
Phần mềm kế toán	1.250.014	13.000.000	-	14.250.014
	<u>1.250.014</u>	<u>13.000.000</u>	<u>-</u>	<u>14.250.014</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Phần mềm kế toán	1.250.014	812.499	-	2.062.513
	<u>1.695.240</u>	<u>812.499</u>	<u>-</u>	<u>2.062.513</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Phần mềm kế toán	-	-	-	12.187.501
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.187.501</u>

**5.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
Đền bù giải tỏa	393.797.582	-	-	393.797.582
Công trình giao thông	391.184.368	10.263.734.172	431.269.428	10.223.649.112
Các công trình san lấp	481.296.287	1.079.775.130	1.960.556	1.559.110.861
Công trình dân dụng	1.681.290.376	2.762.122.418	5.112.374	4.438.300.420
Công trình cấp nước	619.347.008	13.149.652	-	632.496.660
Trồng cây xanh	51.510.000	198.320.000	-	249.830.000
HT thoát và xử lý nước	12.241.271	1.451.865.685	117.021.645	1.347.085.311
Các công trình điện	245.337.275	138.241.585	-	383.578.860
Các công trình khác	504.812.909	1.027.322.271	344.011.914	1.188.123.266
Sửa chữa TSCĐ	-	5.090.910	-	5.090.910
	<u>4.380.817.076</u>	<u>16.939.621.823</u>	<u>899.375.917</u>	<u>20.421.062.982</u>

THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

ĐVT: VND

5.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2008	01/01/2008
1. Đầu tư vào công ty con		
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	450.000.000 (e)	-
3. Đầu tư dài hạn khác	-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>450.000.000</b>	<b>-</b>

(e) Đầu tư vào công ty CP TMXD Hiệp Long chiếm tỉ lệ vốn góp là 20%

5.10 Tài sản dài hạn khác

	31/12/2008	01/01/2008
Chi phí trả trước dài hạn	6.272.210.549 (f)	9.408.315.822
Tài sản dài hạn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.272.210.549</b>	<b>9.408.315.822</b>

(f) Đây là khoản lợi thế thương mại được đánh giá khi cổ phần hóa bộ phận khu công nghiệp Hiệp Phước  
Trong năm 2008 công ty đã phân bổ vào chi phí là 3.136.105.274

5.11 Phải trả người bán và người mua trả tiền trước

	31/12/2008	01/01/2008
Phải trả người bán	1.602.606.715	35.167.234
Người mua trả tiền trước	70.124.164.707	167.382.750.095
- Người mua trả tiền trước	50.179.485.281 (f)	41.788.674.498
- Doanh thu chưa thực hiện	19.944.679.426 (g)	125.594.075.597
<b>Cộng</b>	<b>71.726.771.422</b>	<b>167.417.917.329</b>

(f) Người mua trả tiền trước

	31/12/2008
Công ty TNHH Kho vận Việt Nam CWT SPL	23.940.703.230
Công ty TNHH container Đình Thép	1.897.338.115
Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	126.105.000
Cty Giấy Sài Gòn Mới	1.850.000.000
Công ty TNHH Hương Liệu Phụ Gia Hoàng Anh	1.135.361.500
Công ty Cổ phần SX-XD Hưng Long Phước	2.000.000.000
Công ty TNHH kết cấu thép Phương Hoàng	845.990.473
Công ty P&O Ports	1.577.800.000
CT TNHH Thiên Hoa	1.832.878.522
Công ty in Trần Phú	13.121.103.861
Phí duy tu bảo dưỡng	1.762.633.098
Khác	89.571.482
<b>Cộng</b>	<b>50.179.485.281</b>

(g) Bao gồm:

Công ty TNHH SX-TM Á Mỹ Thạch	561.586.357
Công ty TNHH miền đất Châu Á	5.059.803.292
Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	2.372.800.000
Công ty TNHH Bao Bì Hoàng Nhật Thịnh	3.786.332.482
Công ty IMEXCO	4.775.045.237
Công ty TNHH Phan Sinh	751.063.365
Tổng Công ty xây dựng số 1	382.370.909
Phí duy tu bảo dưỡng	2.255.677.784
	<b>19.944.679.426</b>

**THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

ĐVT: VNĐ

**5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2008	01/01/2008
Thuế giá trị gia tăng	353.974.356	192.222.584
Thuế xuất nhập khẩu	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	801.791.027	1.225.657.757
Thuế thu nhập cá nhân	-	85.830.846
Các loại thuế khác	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.155.765.383</b>	<b>1.503.711.187</b>

**5.13 Chi phí phải trả**

	31/12/2008	01/01/2008
Chi phí phải trả	28.150.608.004 (*)	-
<b>Cộng</b>	<b>28.150.608.004</b>	<b>-</b>

(\*) Chủ yếu là chi phí trích trước giá vốn cho thuê đất

**5.14 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2008	01/01/2008
Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
Kinh phí công đoàn	280.902.537	-
Bảo hiểm xã hội	-	-
Bảo hiểm y tế	-	-
Phải trả về cổ phần hoá	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
Phải trả, phải nộp khác	11.018.307.219 (*)	17.329.159.104
<b>Cộng</b>	<b>11.299.209.756</b>	<b>17.329.159.104</b>

(\*) Chủ yếu là khoản chi trả cổ tức.

**5.15 Nợ dài hạn**

	31/12/2008	01/01/2008
Phải trả dài hạn người bán	-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	-	-
Phải trả dài hạn khác	6.411.689.762 (l)	9.792.340.204
Vay và nợ dài hạn	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	144.211.452	-
Dự phòng phải trả dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.555.901.214</b>	<b>9.792.340.204</b>

(l) Đây là khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn đặt cọc tiền thuê đất và ký quỹ xây dựng.

**5.16 Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2008	Tỷ lệ
Cổ đông nhà nước (Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận)	VND 36.480.000.000	60,80%
Các cổ đông khác	VND 23.520.000.000	39,20%
	<b>60.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103007006 ngày 14/06/2007, vốn điều lệ của Công ty là 60.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2008, Công ty đã góp đủ vốn điều lệ.

**5.17 Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm		60.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm		-
Vốn góp giảm trong năm		60.000.000.000
Vốn góp cuối năm		
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>		
Lợi nhuận đầu năm		6.082.257.487
Lợi nhuận trong năm		92.119.710.642
Giảm trong năm (tạm phân phối các quỹ)		22.569.329.107
Trích 30% cổ tức theo quyết định của HĐQT		18.000.000.000
<b>Lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2008</b>		<b>57.632.639.022</b>
<b>Cổ phiếu</b>		
	<b>31/12/2008</b>	<b>01/01/2008</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.000.000	6.000.000
Số lượng cổ phiếu bán ra công chúng		
Cổ Phiếu phổ thông	6.000.000	6.000.000
Cổ Phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Cổ Phiếu phổ thông		
Cổ Phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ Phiếu phổ thông	6.000.000	6.000.000
Cổ Phiếu ưu đãi		

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là: 10.000 đồng

**6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****6.1 Doanh thu bán hàng**

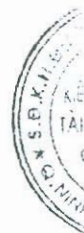
	<b>Năm 2008</b>	<b>6 tháng Năm 2007</b>
Doanh thu thuê đất	178.780.509.125	58.803.174.512
Doanh thu cung cấp đồng hồ nước	145.023.598	66.053.636
Doanh thu cung cấp nước sạch	5.665.230.799	3.916.118.427
Doanh thu tuy du bảo dưỡng	4.278.219.205	3.961.397.857
Doanh thu khác	1.298.000.000	327.700.345
<b>Tổng doanh thu bán hàng</b>	<b>190.166.982.727</b>	<b>67.074.444.777</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>4.150.000</b>	
Trong đó:		
- Hàng bán bị trả lại	4.150.000 (*)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>190.162.832.727</b>	<b>67.074.444.777</b>

(\*) Diện tích trên GCN QSD Đất nhỏ hơn diện tích cho thuê lại ký kết trên hợp đồng.

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2008</b>	<b>6 tháng Năm 2007</b>
Giá vốn thuê đất	96.521.867.761	33.199.193.929
Giá vốn lắp đặt đồng hồ nước	64.875.078	39.179.493
Giá vốn cung cấp nước sạch	6.605.700.321	2.835.659.265
Giá vốn duy tu bảo dưỡng	2.043.701.333	3.961.397.857
Giá vốn khác	-	322.562.864
<b>Cộng</b>	<b>105.236.144.493</b>	<b>40.357.993.408</b>

Báo cáo tài chính này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo.



**THUYẾT MINH CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ngày 31 tháng 12 năm 2008

ĐVT: VNĐ

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2008	6 tháng Năm 2007
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.395.982.536	1.615.530.152
Lãi do chậm thanh toán	8.130.113.092	11.192.233.839
<b>Cộng</b>	<b>28.526.095.628</b>	<b>12.807.763.991</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2008	6 tháng Năm 2007
Chi phí lãi vay	-	-
Chênh lệch tỷ giá	113.785	-
<b>Cộng</b>	<b>113.785</b>	<b>-</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2008	6 tháng Năm 2007
Chi phí nhân viên	8.481.869.286	5.861.445.206
Chi phí vật liệu quản lý	13.200.000	53.524.364
Chi phí đồ dùng văn phòng	209.698.034	150.632.551
Chi phí khấu hao tài sản cố định	882.206.990	619.522.785
Thuế, phí, lệ phí	47.058.158	92.742.486
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	738.257.643	364.504.594
Chi phí bằng tiền khác	3.166.095.358	1.898.096.052
Chi phí lợi thế thương mại	3.136.105.274	-
<b>Cộng</b>	<b>16.674.490.743</b>	<b>9.040.468.038</b>

**6.6 Thu nhập khác**

	Năm 2008	6 tháng Năm 2007
Thu nhập khác	539.081.552	34.268.325
<b>Cộng</b>	<b>539.081.552</b>	<b>34.268.325</b>

**6.7 Chi phí khác**

	Năm 2008	6 tháng Năm 2007
Chi phí khác	349.144.421	-
	<b>349.144.421</b>	<b>-</b>

**6.8 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**

	Năm 2008	6 tháng Năm 2007
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	96.968.116.465	29.784.307.144
- Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
+ Các khoản điều chỉnh tăng		
+ Các khoản điều chỉnh giảm		
- Tổng thu nhập chịu thuế	96.968.116.465	29.784.307.144
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.848.405.823 (*)	1.860.787.292
- Thuế TNDN được giảm		-
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	<b>92.119.710.642</b>	<b>27.923.519.852</b>

(\*) Đây là khoản thuế TNDN công ty tạm trích trong năm trên 5% lợi nhuận

7 THÔNG TIN BỔ SUNG

Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước được thành lập từ việc cổ phần hóa bộ phận khu công nghiệp hiệp phước trực thuộc công ty Phát triển công nghiệp (IPC) là doanh nghiệp nhà nước. Tiếp tục kế thừa toàn bộ nghĩa vụ và quyền lợi từ công ty Phát Triển Công nghiệp Tân Thuận. Công ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận đã hoàn thành việc bàn giao vốn cho Công Ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước.

	Đơn vị tính	Diện tích	Số tiền
<b>Tổng diện tích đất khu công nghiệp hiệp phước giai đoạn I là:</b>	m2	3.114.000	
<i>Trong đó :</i>			
<i>Diện tích đất phục vụ cho công trình khác</i>	m2	897.500	
<i>Diện tích đất đã được cho thuê trong giai đoạn Công ty PTCN Tân Thuận</i>	m2	1.088.584	
<i>Diện tích đất còn lại chuyển sang giai đoạn công ty cổ phần</i>	m2	1.127.916	
<b>Căn cứ vào biên bản xác định phần vốn nhà nước.</b>			
Tổng chi phí chuyển giao cho công ty cổ phần là	vnd		96.585.839.646
Chi phí dự toán cho giai đoạn công ty Cổ phần	vnd		262.869.823.040
<b>Tổng chi phí dự toán cho hoạt động Công ty cổ phần là :</b>	<b>vnd</b>		<b>359.455.662.686</b>
Diện tích đất còn lại chuyển sang giai đoạn Công ty cổ phần	m2	1.127.916	
Chi phí dự toán bình quân 1m2 đất	vnd	318.690	
Diện tích đất đã kết chuyển giá vốn từ ngày 01/07/2007 đến 31/12/2007	m2	104.174	
Diện tích đất đã kết chuyển giá vốn năm 2008	m2	302.871	
Chi phí giá vốn từ 01/07/2007 đến 31/12/2007	vnd		33.199.193.929
Chi phí giá vốn năm 2008	vnd		96.521.867.761
Diện tích đất còn lại chưa kết chuyển doanh thu	m2	720.871	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Diện tích đất chưa cho thuê:</i>	m2	361.809	
<i>Diện tích cho thuê chưa kết chuyển doanh thu:</i>	m2	359.062	
Chi phí giá vốn tạm tính chưa kết chuyển	vnd		229.734.600.996



TP HCM, ngày 28 tháng 02 năm 2009

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HOÀNG ĐÓN HUẤN

