

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7 - 14



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị:

Ông Diệp Dũng	Chủ tịch (từ nhiệm ngày 08/05/2010)
Ông Phan Hồng Quân	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 08/05/2010)
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành viên
Ông Đoàn Hồng Dũng	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Hán	Thành viên
Ông Đoàn Hồng Tâm	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Nguyễn Xuân Hán	Tổng Giám đốc
Ông Vương Hữu Mẫn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Hồng Tâm	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán; Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị,



PHAN HỒNG QUÂN
Chủ tịch
Ngày 28 tháng 2 năm 2010

03063
CÔNG TY
H NHIỆM HỮU
KIỂM TOÁN
DFK
VIỆT NAM
7-TP. HỒ

0504
CÔNG
CỔ P
J CÔNG
HIỆP
H. BÈ -

Số: 195/DFK-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

Kính gửi: Các Cổ đông của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 lập ngày 28 tháng 2 năm 2011, từ trang 3 đến trang 14 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; chọn lựa và áp dụng các chính sách kế toán thích hợp; và thực hiện các ước tính kế toán hợp lý đối với từng trường hợp.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính của Công ty không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho chúng tôi đưa ra ý kiến kiểm toán.

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



Nguyễn Lương Nhân
Giám đốc

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0182 /KTV

Thay mặt và đại diện cho:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 2 năm 2011

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



Nguyễn Anh Tuấn

Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0985/KTV



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

MẪU B 01-DN
 Đơn vị: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh		31/12/2010	31/12/2009
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100			309.322.935.810	326.768.896.440
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4		237.538.521.994	232.565.678.454
1. Tiền	111			4.522.867.905	14.021.327.809
2. Các khoản tương đương tiền	111			233.015.654.089	218.544.350.645
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5		40.000.000.000	52.177.259.646
1. Đầu tư ngắn hạn	121			40.000.000.000	52.177.259.646
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129			-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130			11.987.491.694	14.522.161.873
1. Phải thu khách hàng	131			6.092.936.599	3.935.938.011
2. Trả trước cho người bán	132			2.374.197.757	10.543.223.862
3. Các khoản phải thu khác	135			3.520.357.338	43.000.000
III. Hàng tồn kho	140			272.041.805	115.934.776
1. Hàng tồn kho	141			272.041.805	115.934.776
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150			19.524.880.317	27.387.861.691
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			18.892.117.818	23.576.418.489
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			-	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158			632.762.499	3.811.443.202
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200			137.328.480.706	44.435.512.402
I. Tài sản cố định	220			136.905.067.369	40.664.287.125
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6		27.997.441.300	27.844.586.045
- Nguyên giá	222			38.097.165.687	31.275.249.910
- Giá trị hao mòn lũy kế	223			(10.099.724.387)	(3.430.663.865)
2. Tài sản cố định vô hình	227	7		177.800.801	254.813.645
- Nguyên giá	228			309.301.386	309.301.386
- Giá trị hao mòn lũy kế	229			(131.500.585)	(54.487.741)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	8		108.729.825.268	12.564.887.435
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250			-	-
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259			-	-
II. Tài sản dài hạn khác	260			423.413.337	3.771.225.277
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9		423.413.337	3.771.225.277
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268			-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270			446.651.416.516	371.204.408.842

Các thuyết minh kèm theo từ trang 7 đến trang 14 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚCKhu B, đường số 1, khu Công nghiệp Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010Mẫu B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	
		31/12/2010	31/12/2009
A. NỢ PHẢI TRẢ	300	138.538.036.512	145.991.977.954
I. Nợ ngắn hạn	310	136.681.327.097	140.700.216.074
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	-	-
2. Phải trả người bán	312	10.471.300.544	19.878.821.271
3. Người mua trả tiền trước	313	25.644.210.888	24.251.726.103
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	10	11.887.170.066
5. Chi phí phải trả	316	11	55.419.339.521
6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	31.279.613.555	8.373.242.383
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	12.808.921.460	20.889.916.730
II. Nợ dài hạn	330	1.856.709.415	5.291.761.880
1. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	333	847.737.415	874.511.630
2. Phải trả dài hạn khác	338	1.008.972.000	4.417.250.250
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	308.113.380.004	225.212.430.888
I. Vốn chủ sở hữu	410	12 308.113.380.004	225.212.430.888
1. Vốn điều lệ	411	60.000.000.000	60.000.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	413	-	2.096.884.215
3. Quỹ đầu tư phát triển	417	16.981.820.859	12.872.254.192
4. Quỹ dự phòng tài chính	418	16.981.820.859	12.872.254.192
5. Lợi nhuận chưa phân phối	420	214.149.738.286	137.371.038.289
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	446.651.416.516	371.204.408.842



Nguyễn Xuân Hán
 Tổng Giám đốc
 Ngày 28 tháng 2 năm 2011

Thanh Thảo
 Vũ Thị Thanh Thảo
 Giám đốc tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

MẪU B 02-DN
 Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2010	2009
1. Doanh thu thuần	10	14	201.606.965.422	189.233.558.940
2. Giá vốn hàng bán	11	15	(80.553.814.115)	(58.652.436.516)
3. Lợi nhuận gộp	20		121.053.151.307	130.581.122.424
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	16	44.584.103.890	32.111.282.688
<i>Trong đó: Thu nhập lãi vay</i>			27.324.249.145	21.330.321.723
<i>Thu nhập lãi chậm trả</i>			11.293.926.879	10.763.560.176
5. Chi phí tài chính	22	17	(352.814.605)	-
6. Chi phí bán hàng	24	18	(5.694.882.294)	(2.317.352.426)
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	19	(22.650.497.848)	(17.048.504.818)
8. Lãi từ hoạt động kinh doanh	30		136.939.060.450	143.326.547.868
9. Thu nhập khác	31		4.714.116.596	4.044.199.753
10. Chi phí khác	32		(1.005.917.258)	(1.522.483.639)
11. Lợi nhuận khác	40	20	3.708.199.338	2.521.716.114
12. Lãi kế toán trước thuế	50		140.647.259.788	145.848.263.982
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	21	(14.376.088.677)	(8.446.410.647)
14. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		126.271.171.111	137.401.853.335
15. Lãi cơ bản trên cổ phần	61	22	21.045	22.900



NGUYỄN XUÂN HÂN
 Tổng Giám đốc
 Ngày 28 tháng 2 năm 2010

Vu Th
Vũ Thị Thanh Thảo
 Giám đốc tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007006 ngày 14 tháng 06 năm 2007 và Giấy phép điều chỉnh lần thứ 2 số 0305046979 ngày 11 tháng 09 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 158 người (năm 2009: 134 người).

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là:

- Nghiên cứu, thực hiện các định hướng, mục tiêu, chương trình, dự án đầu tư phát triển về xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới tại thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương khác;
- 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 B, Đường số 1, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Công ty đã và đang ghi nhận giá vốn hàng bán trong kỳ theo Nghị quyết số 17/NQ.HĐQT.08 ngày 11/03/2008 của Hội đồng Quản trị. Số liệu tạm tính dựa trên một phần các chi phí ước tính để hoàn thành cơ sở hạ tầng giai đoạn I Khu Công nghiệp Hiệp Phước, bao gồm tiền thuê đất, chi phí đền bù giải tỏa, san lấp, hệ thống đường nội bộ, cầu, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng,... là 318.690 đồng/m² và đang ghi nhận một phần trên tài khoản chi phí phải trả. Ban Tổng Giám đốc tin rằng việc áp dụng đơn giá này sẽ phản ánh chính xác hơn giá vốn hàng bán của Công ty.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10
Máy móc và thiết bị	5 - 10
Phương tiện vận tải truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5
Tài sản cố định khác	4

Tài sản cố định vô hình và khấu hao**Phần mềm vi tính**

Phần mềm vi tính được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 5 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả để đầu tư hoàn thành cơ sở hạ tầng giai đoạn I Khu Công nghiệp Hiệp Phước. Giá vốn hoạt động cho thuê lại đất trong kỳ được tính toán như sau:

Giá vốn hoạt động cho thuê đất trong kỳ	=	Diện tích đất cho thuê theo hợp đồng	x	Giá vốn 1m ² đất cho thuê theo dự toán đầu tư	x	Tỷ lệ (%) ghi nhận doanh thu trong kỳ so với tổng giá trị thực hiện hợp đồng
---	---	--------------------------------------	---	--	---	--

Trong đó: Giá vốn dự toán đất cho thuê là 318.690 đồng/m² đất thương phẩm.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cho thuê đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền thực nhận khi đất được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B09 - DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các loại ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được hạch toán vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh.

Số dư các tài sản bằng tiền và công nợ phải thu, phải trả có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này và được xử lý như sau:

- Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản tiền, phải thu và phải trả ngắn hạn có gốc ngoại tệ tại thời điểm ngày kết thúc niên độ được ghi nhận trên khoản mục chênh lệch tỷ giá hối đoái thuộc mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

- Chênh lệch phát sinh từ việc đánh giá lại các khoản phải thu và phải trả dài hạn được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ (hoặc được ghi nhận một phần vào kết quả trong kỳ). Khoản lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại (nếu có) chưa ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh được phân bổ vào chi phí trong vòng 5 năm tiếp theo.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả của năm hiện tại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác (nếu có) được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2010 VNĐ	31/12/2009 VNĐ
Tiền mặt	41.746.016	100.284.157
Tiền gửi ngân hàng	4.481.121.889	13.921.043.652
Các khoản tương đương tiền	233.015.654.089	218.544.350.645
	<u>237.538.521.994</u>	<u>232.565.678.454</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2010 VNĐ	31/12/2009 VNĐ
Đầu tư ngắn hạn khác (*)	40.000.000.000	52.177.259.646
Dự phòng giảm giá Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	(-)	(-)
	<u>40.000.000.000</u>	<u>52.177.259.646</u>

(*) Đây là khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn trên 3 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

6. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc VNĐ	Máy móc & thiết bị VNĐ	Phương tiện vận tải VNĐ	Thiết bị văn phòng VNĐ	Khác VNĐ	Tổng cộng VNĐ
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2010	16.735.024.682	590.578.839	12.500.646.124	1.435.981.971	13.018.294	31.275.249.910
Tăng	7.465.001.026	136.710.640	165.728.671	305.644.658	-	8.073.084.995
Thanh lý	-	-	(1.184.497.631)	(57.021.385)	(9.650.202)	(1.251.169.218)
Tại ngày 31/12/2010	<u>24.200.025.708</u>	<u>727.289.479</u>	<u>11.481.877.164</u>	<u>1.684.605.244</u>	<u>3.368.092</u>	<u>38.097.165.687</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2010	-	100.345.587	2.695.024.170	622.275.814	13.018.294	3.430.663.865
Khấu hao trong năm	968.001.023	83.414.567	5.626.380.281	450.364.181	-	7.128.160.052
Thanh lý	-	-	(403.908.325)	(45.541.003)	(9.650.202)	(459.099.530)
Tại ngày 31/12/2010	<u>968.001.023</u>	<u>183.760.154</u>	<u>7.917.496.126</u>	<u>1.027.098.992</u>	<u>3.368.092</u>	<u>10.099.724.387</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 31/12/2009	<u>16.735.024.682</u>	<u>490.233.252</u>	<u>9.805.621.954</u>	<u>813.706.157</u>	<u>-</u>	<u>27.844.586.045</u>
Tại ngày 31/12/2010	<u>23.232.024.685</u>	<u>543.529.325</u>	<u>3.564.381.038</u>	<u>657.506.252</u>	<u>-</u>	<u>27.977.441.300</u>

Trong năm 2010, Công ty đã ghi nhận toàn bộ giá trị còn lại của các tài sản cố định phục vụ hoạt động duy tu vào chi phí duy tu là 3.856.450.943 VNĐ.

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VNĐ
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2010	309.301.386
Tăng	-
Tại ngày 31/12/2010	<u>309.301.386</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2010	54.487.741
Khấu hao trong năm	77.012.844
Tại ngày 31/12/2010	<u>131.500.585</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 31/12/2009	<u>254.813.645</u>
Tại ngày 31/12/2010	<u>177.800.801</u>

8. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2010 VNĐ	2009 VNĐ
Tại ngày 01 tháng 01	12.564.887.435	20.421.062.982
Tăng	149.588.625.978	11.964.437.625
Chuyển qua tài sản cố định	(7.465,001,026)	(16.735.024.682)
Thanh lý	-	(620.442.600)
Giảm khác	(*) (45,958,687,119)	(2.465.145.890)
Tại ngày 31 tháng 12	<u>108.729.825.268</u>	<u>12.564.887.435</u>

(*) Trong năm 2010, Công ty tiến hành kết chuyển giá trị các công trình xây dựng cơ bản của Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn I đã hoàn thành, đưa vào sử dụng sang cân trừ với phần chi phí đầu tư đã trích trước.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, khu Công nghiệp Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè,

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B09 - DN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2010 VNĐ	2009 VNĐ
Tại ngày 01 tháng 01	3.771.225.277	6.272.210.549
Tăng	46.190.000	635.120.000
Phân bổ vào chi phí trong năm	(3.394.001.940)	(3.136.105.273)
Tại ngày 31 tháng 12	<u>423.413.337</u>	<u>3.771.225.277</u>

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2010 VNĐ	31/12/2009 VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	1.598.091.081	2.446.069.993
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	7.685.600.412	9.006.318.475
Khác	1.136.401.424	434.781.598
	<u>10.420.092.917</u>	<u>11.887.170.066</u>

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 2.259.951,2 m² đất đang sử dụng, trong đó 767.624,4 m² với mức giá là 375VNĐ/m²/năm và 1.492.326,8 m² với giá 225VNĐ/m²/năm, mức giá này sẽ thay đổi 5 năm/lần, theo Hợp đồng thuê đất số 2188/HĐ-TĐ ngày 25 tháng 11 năm 1997 và Phụ lục Hợp đồng số 4725/PLHĐ-TNMT-QHSDD ngày 16 tháng 6 năm 2008. Công ty được miễn tiền thuê đất trong thời hạn 7 năm kể từ năm 2004.

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chủ yếu là chi phí đầu tư trích trước tương ứng với phần doanh thu cho thuê đất đã ghi nhận theo số thực thu.

12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ VNĐ	Quỹ Đầu tư, phát triển VNĐ	Quỹ dự phòng tài chính VNĐ	Lợi nhuận chưa phân phối VNĐ	Tổng VNĐ
Tại ngày 01/01/2009	60.000.000.000	6.002.161.525	6.002.161.525	57.632.639.022	129.636.962.072
Lãi trong năm	-	-	-	137.401.853.335	137.401.853.335
Trích các quỹ	-	6.870.092.667	6.870.092.667	(33.663.454.068)	(19.923.268.734)
Chi trả cổ tức	-	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2009	<u>60.000.000.000</u>	<u>12.872.254.192</u>	<u>12.872.254.192</u>	<u>137.371.038.289</u>	<u>223.115.546.673</u>
Lãi trong năm	-	-	-	126.271.171.111	126.271.171.111
Trích các quỹ	-	4.109.566.667	4.109.566.667	(20.136.876.669)	(11.917.743.335)
Chi trả cổ tức	-	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Giảm khác	-	-	-	(5.355.594.446)	(5.355.594.446)
Tại ngày 31/12/2010	<u>60.000.000.000</u>	<u>16.981.820.859</u>	<u>16.981.820.859</u>	<u>214.149.738.286</u>	<u>308.113.380.004</u>

Theo Giấy phép Đầu tư điều chỉnh, vốn điều lệ của Công ty 60.000.000.000 VNĐ (năm 2009: 60.000.000.000 VNĐ). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Theo Giấy		Vốn đã góp			
	Đăng ký	Kinh doanh	31/12/2010		31/12/2009	
	VNĐ	%	VNĐ	%	VNĐ	%
Công ty Phát triển	36.480.000.000	60,8	36.480.000.000	60,8	36.480.000.000	60,8
Công nghiệp Tân Thuận	23.520.000.000	39,2	23.520.000.000	39,2	23.520.000.000	39,2
Các cổ đông khác	<u>60.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>60.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>60.000.000.000</u>	<u>100</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

13. CỔ PHẦN

	2010	2009
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Số lượng cổ phần được phép phát hành	6.000.000	6.000.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	6.000.000	6.000.000
- Cổ phần phổ thông	6.000.000	6.000.000
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phần được mua lại	-	-
- Cổ phần phổ thông	-	-
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	6.000.000	6.000.000
- Cổ phần phổ thông	6.000.000	6.000.000
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VNĐ		

14. DOANH THU THUẦN

	2010	2009
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
- Doanh thu cho thuê đất	188.755.373.713	179.893.994.241
- Doanh thu cung cấp đồng hồ nước	95.999.092	140.766.364
- Doanh thu cung cấp nước sạch	12.153.035.231	7.086.403.146
- Doanh thu xử lý nước thải	3.983.831.895	2.595.553.889
- Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	445.684.542	-
- Doanh thu khác	29.045.454	31.554.912
	<u>205.462.969.927</u>	<u>189.748.272.552</u>
Các khoản giảm trừ		
- Hàng bán bị trả lại	(3.856.004.505)	(514.713.612)
	<u>201.606.965.422</u>	<u>189.233.558.940</u>

15. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2010	2009
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Trong đó:		
- Giá vốn cho thuê đất	64.033.455.226	48.074.124.182
- Giá vốn cung cấp nước sạch	12.646.157.727	8.561.442.854
- Giá vốn xử lý nước thải	2.216.271.230	2.016.869.480
- Giá vốn cho thuê nhà lưu trú công nhân	1.657.929.932	-
	<u>80.553.814.115</u>	<u>58.652.436.516</u>

16. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2010	2009
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	27.324.249.145	21.330.321.723
Lãi do chậm thanh toán	11.293.926.879	10.763.560.176
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.965.927.866	17.400.789
	<u>44.584.103.890</u>	<u>32.111.282.688</u>

17. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2010	2009
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Lãi vay	-	-
Chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	352.814.605	-
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
	<u>352.814.605</u>	<u>-</u>

9290
 CÔNG
 H NHIỆ
 TIẾM
 DF
 IẾT
 4-TP



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

18. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2010	2009
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
- Chi phí nhân viên	1.165.577.653	1.404.702.519
- Chi phí công cụ, dụng cụ	58.012.576	18.586.895
- Chi phí khấu hao TSCĐ	34.378.819	17.405.479
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	775.718.969	255.236.957
- Chi phí khác bằng tiền	3.661.194.277	621.420.576
	<u>5.694.882.294</u>	<u>2.317.352.426</u>

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2010	2009
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
- Chi phí nhân viên quản lý	12.150.517.998	8.110.406.189
- Chi phí đồ dùng văn phòng	369.193.943	444.536.955
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.467.948.969	668.977.464
- Thuê, phí và lệ phí	237.900.510	37.704.467
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.968.670.556	2.657.309.951
- Chi phí khác bằng tiền	5.456.265.872	5.129.569.792
	<u>22.650.497.848</u>	<u>17.048.504.818</u>

20. LỢI NHUẬN TỪ HOẠT ĐỘNG KHÁC

	2010	2009
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Thu nhập từ việc thanh lý tài sản cố định	2.295.057.165	3.422.436.779
Thu khác	2.419.059.431	621.762.974
Thu nhập khác	<u>4.714.116.596</u>	<u>4.044.199.753</u>
Giá trị còn lại của tài sản cố định đã thanh lý	792.069.683	1.229.668.345
Chi khác	213.847.575	292.815.294
Chi phí khác	<u>1.005.917.258</u>	<u>1.522.483.639</u>
Lợi nhuận khác	<u>3.708.199.338</u>	<u>2.521.716.114</u>

21. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2010	2009
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	140.647.259.788	145.848.263.982
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ (*)	176.084.965	-
Thu nhập chịu thuế	<u>140.823.344.753</u>	<u>145.848.263.982</u>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Hoạt động kinh doanh dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp	10%	10%
- Hoạt động khác	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	19.583.525.555	18.165.242.192
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	<u>(5.207.436.878)</u>	<u>(9.718.831.545)</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>14.376.088.677</u>	<u>8.446.410.647</u>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 10% trên thu nhập chịu thuế. Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong ba năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (năm 2003) và được giảm 50% trong tám năm tiếp theo.

(*) Đây là khoản tiền phạt vi phạm hành chính về thuế và truy thu thuế theo Biên bản số 5097/QĐ-XPHC-TTr1 ngày 11/11/2010 của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính

22. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHẦN

	2010 VNĐ	2009 VNĐ
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	126.271.171.111	137.401.853.335
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho các cổ phần phổ thông.	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ phần phổ thông.	126.271.171.111	137.401.853.335
Cổ phần phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	6.000.000	6.000.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phần	21.045	22.900



NGUYỄN XUÂN HÁN
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 2 năm 2010

Vũ Thị Thanh Thảo
Giám đốc tài chính

