

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2009**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 -5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 16

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

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

**Hội đồng Quản trị**

+ Từ ngày 01/01/2009 đến ngày 13/06/2009

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Hoài Bắc	Chủ tịch	24/03/2007	13/06/2009
Ông Trịnh Việt Dũng	Phó Chủ tịch	24/03/2007	13/06/2009
Ông Văn Phụng Hà	Phó Chủ tịch	24/03/2007	
Ông Hoàng Đình Thắng	Ủy viên	24/03/2007	13/06/2009
Ông Nguyễn Đức Tuấn	Ủy viên	24/03/2007	13/06/2009
Ông Phùng Văn Quý	Ủy viên	24/03/2007	
Ông Lê Tùng Sơn	Ủy viên	24/03/2007	

+ Từ ngày 13/06/2009 đến ngày 31/12/2009

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trịnh Việt Dũng	Chủ tịch	13/06/2009
Ông Văn Phụng Hà	Phó Chủ tịch	13/06/2009
Ông Phùng Văn Quý	Ủy viên	13/06/2009
Ông Lê Tùng Sơn	Ủy viên	13/06/2009
Ông Phạm Hữu Ái	Ủy viên	13/06/2009

**Ban Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày tái bổ nhiệm
Ông Văn Phụng Hà	Tổng Giám đốc	24/03/2007	13/06/2009
Ông Phùng Văn Quý	Phó Tổng Giám đốc TT	24/03/2007	13/06/2009
Ông Lê Tùng Sơn	Phó Tổng Giám đốc	24/03/2007	13/06/2009

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính từ trang 4 đến trang 16, 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 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 phán 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; và
- 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.

Ban 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 hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,

---

**Văn Phụng Hà**  
**Tổng Giám đốc**

*Vĩnh Phúc, ngày 24 tháng 2 năm 2010*

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Kính gửi:** **Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2009 cùng với các báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh và Lưu chuyển tiền tệ của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc (gọi tắt là “Công ty”) cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên**

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Giám đốc tại trang 1 đến trang 2, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính từ trang 4 đến trang 16. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

### **Cơ sở của ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các Thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá về việc trình bày các thông tin trên Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

### **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 31/12/2009 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009, 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.

---

**Chu Quang Tùng**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1022/KTV  
Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH**  
**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Kreston International**  
Hà Nội, ngày 24 tháng 2 năm 2010

---

**Nguyễn Hoàng Dũng**  
**Kiểm toán viên**  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1106/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

**MẪU B01-DN**  
 Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>48.818.046.119</b>	<b>91.713.686.823</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>3.621.969.159</b>	<b>3.766.088.953</b>
1. Tiền	111	5.1	3.621.969.159	3.360.733.073
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	405.355.880
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>33.253.904.545</b>	<b>53.893.977.430</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		38.114.567.346	53.893.977.430
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(4.860.662.801)	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>832.567.283</b>	<b>12.563.200.455</b>
1. Phải thu khách hàng	131		1.953.495.528	1.882.301.564
2. Trả trước cho người bán	132		183.624.114	10.654.436.120
5. Các khoản phải thu khác	135		97.798.856	26.462.771
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(1.402.351.215)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>47.635.646</b>	<b>178.891.969</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.3	47.635.646	178.891.969
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11.061.969.486</b>	<b>21.311.528.016</b>
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.319.576.768	22.659.092
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		8.742.392.718	21.288.868.924
<b>B – TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>137.023.102.597</b>	<b>98.059.521.716</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>125.814.637.916</b>	<b>44.863.830.034</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.4	31.759.038.969	1.670.082.340
- Nguyên giá	222		34.321.853.872	2.297.060.326
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.562.814.903)	(626.977.986)
3. Tài sản cố định vô hình	227		36.565.745.120	9.649.683.647
- Nguyên giá	228		39.302.084.177	11.352.569.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.736.339.057)	(1.702.885.353)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.5	57.489.853.827	33.544.064.047
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.6</b>	<b>10.150.000.000</b>	<b>9.500.000.000</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		4.650.000.000	4.000.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		5.500.000.000	5.500.000.000
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.058.464.681</b>	<b>43.695.691.682</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.058.464.681	43.695.691.682
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>185.841.148.716</b>	<b>189.773.208.539</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

**MẪU B01-DN**  
 Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2009	31/12/2008
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>149.138.501.697</b>	<b>142.652.254.447</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>149.102.501.697</b>	<b>142.652.254.447</b>
2. Phải trả người bán	312		834.617.460	358.682.303
3. Người mua trả tiền trước	313		144.905.006.464	127.720.316.629
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.7	1.198.227.211	2.012.336.809
5. Phải trả người lao động	315		55.872.923	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		2.108.777.639	12.560.918.706
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>36.000.000</b>	<b>-</b>
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		36.000.000	-
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>5.8</b>	<b>36.702.647.019</b>	<b>47.120.954.092</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>36.638.001.593</b>	<b>47.120.954.092</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		35.285.000.000	35.285.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.353.001.593	11.835.954.092
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>64.645.426</b>	<b>-</b>
1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	431		64.645.426	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>185.841.148.716</b>	<b>189.773.208.539</b>

**Văn Phụng Hà**  
**Tổng Giám đốc**  
 Vinh Phúc, ngày 24 tháng 2 năm 2010

**Phan Văn Vinh**  
**Kế toán trưởng**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

**Mẫu B02-DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	7.055.516.698	5.198.720.326
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		7.055.516.698	5.198.720.326
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	3.066.744.282	1.255.727.244
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.988.772.416	3.942.993.082
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	14.063.656.052	7.123.301.930
7. Chi phí tài chính	22	6.4	8.047.676.464	1.238.046.009
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		138.383.701	1.107.608.009
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		3.653.543.087	2.619.159.721
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.351.208.917	7.209.089.282
11. Thu nhập khác	31		616.649.151	1.164.565.883
12. Chi phí khác	32		555.072.377	1.103.474.974
13. Lợi nhuận khác	40		61.576.774	61.090.909
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		6.412.785.691	7.270.180.191
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.5	1.005.228.338	18.987.182
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.407.557.353	7.251.193.009
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.533	2.055

Văn Phụng Hà  
Tổng Giám đốc  
Vinh Phúc, ngày 24 tháng 2 năm 2010

Phan Văn Vinh  
Kế toán trưởng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2009

**MẪU SỐ B03 - DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2009	Năm 2008
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>6.412.785.691</b>	<b>7.270.180.191</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ	2		2.969.290.621	836.745.525
- Các khoản dự phòng	3		6.232.510.329	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	4		-	(17.093.336)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(7.517.642.145)	130.438.000
- Chi phí lãi vay	6		138.383.701	1.107.608.009
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>8.235.328.197</b>	<b>9.327.878.389</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		20.577.840.487	(15.653.501.516)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		131.256.323	(52.557.215)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		5.464.006.094	61.876.928.606
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		42.637.227.001	(36.278.231.695)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(138.383.701)	(1.107.608.009)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.311.371.754)	(497.365.246)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>75.595.902.647</b>	<b>17.615.543.314</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		(83.920.098.503)	(7.028.487.780)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		51.900.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(106.676.980.500)	(56.518.977.430)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		72.126.895.142	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.656.025.846	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(59.914.158.015)</b>	<b>(63.547.465.210)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	3.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(16.060.265.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	(531.518.951)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(15.825.864.426)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(15.825.864.426)</b>	<b>(13.591.783.951)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(144.119.794)</b>	<b>(59.523.705.847)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>3.766.088.953</b>	<b>63.279.203.655</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	10.591.145
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>3.621.969.159</b>	<b>3.766.088.953</b>

Văn Phụng Hà  
Tổng Giám đốc  
Vĩnh Phúc, ngày 24 tháng 2 năm 2010

Phan Văn Vinh  
Kế toán trưởng

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

### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu số 1903 000 030 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 16/06/2003. Công ty đã có 7 lần thay đổi Giấy phép Đăng ký kinh doanh, lần thay đổi gần đây nhất ngày 06/01/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Vĩnh Phúc cấp với tổng số vốn điều lệ tăng lên là 35.285.000.000 đồng.

Công ty có trụ sở chính tại Khu Công nghiệp Khai Quang - Phường Khai Quang - Thành phố Vinh Yên - Tỉnh Vĩnh Phúc.

### **1.2 Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu, cụm công nghiệp, khu đô thị, nhà ở;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh các dịch vụ du lịch;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình thủy lợi;
- Dịch vụ chuyên giao công nghệ;
- Môi giới thương mại;
- Kinh doanh lẻ hành nội địa;
- Đại lý bán lẻ xăng dầu và các phế phẩm dầu mỡ;
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hoá;
- Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông;
- Đại lý bán vé máy bay;
- Đại lý bảo hiểm;
- Vận tải hàng hoá đường bộ bằng ô tô;
- Mua bán lương thực, thực phẩm, rượu, bia, thuốc lá, nước giải khát;
- Mua bán vật tư, máy móc thiết bị phục vụ các ngành;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông;
- Sản xuất cây xanh;
- Mua bán cây xanh; Đại lý dịch vụ điện, nước.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN**

### **2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

## **2.2 Năm tài chính**

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

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

### **3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính.

### **3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán mới ban hành**

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### **3.3 Hình thức kế toán áp dụng**

Hình thức kế toán được áp dụng tại Công ty là Nhật ký chung.

## **4. NHỮNG ĐIỂM QUAN TRỌNG TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN**

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

### **4.1 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 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 lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

### **4.3 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### **4.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Phương pháp tính giá xuất kho theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá thị trường tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

#### **4.4 Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình và vô hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan 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. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<b><u>Năm</u></b>
Nhà cửa vật kiến trúc	25 - 30
Máy móc thiết bị	4 - 8
Phương tiện vận tải	3 - 6
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 8

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 25 năm.

#### **4.5 Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư chứng khoán được ghi nhận theo giá gốc.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Dự phòng giảm giá chứng khoán: lập dự phòng khi giá trị ghi sổ lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chứng khoán mà Công ty đang nắm giữ.

#### **4.6 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.

**4.7 Các khoản chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

Các khoản chi phí trả trước dài hạn phát sinh phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng vào kết quả sản xuất kinh doanh bao gồm: Công cụ, dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn; Tiền bồi thường đến bù giải phóng mặt bằng khu công nghiệp; Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ phát sinh một lần với giá trị lớn.

**4.8 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. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua. 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.

**4.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

**4.10 Thuế**

Công ty đăng ký nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ với thuế suất theo quy định cho từng loại hoạt động kinh doanh, theo từng loại mặt hàng kinh doanh.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 (mười lăm) năm kể từ khi bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh và 28% trong những năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế thu nhập trong thời gian 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế áp dụng từ kỳ tính thuế năm 2004 và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo căn cứ vào Nghị định 108/2006/NĐ-CP ngày 22/09/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật đầu tư và Thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 hướng dẫn thi hành Nghị định 24/2007/NĐ-CP ngày 14/02/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp. Năm tài chính 2009, Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động kinh doanh chính.

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

#### 4.10 Thuế (tiếp theo)

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 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 của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các Luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

### 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

	31/12/2009	31/12/2008
	VND	VND
Tiền mặt	31.972.636	27.915.829
Tiền gửi ngân hàng	3.589.996.523	3.332.817.244
<b>Cộng</b>	<b>3.621.969.159</b>	<b>3.360.733.073</b>

#### 5.2 Đầu tư ngắn hạn

	31/12/2009	31/12/2008
	VND	VND
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn	37.530.337.441	2.840.808.115
Đầu tư ngắn hạn khác	584.229.905	51.053.169.315
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	(4.860.662.801)	-
<b>Cộng</b>	<b>33.253.904.545</b>	<b>53.893.977.430</b>

#### 5.3 Hàng tồn kho

	31/12/2009	31/12/2008
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	43.349.932	45.423.290
Công cụ, dụng cụ	4.285.714	-
Chi phí SX, KD dở dang	-	133.468.679
<b>Cộng</b>	<b>47.635.646</b>	<b>178.891.969</b>

**5.4 Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại 31/12/2008	-	112.000.000	2.185.060.326	2.297.060.326
Đầu tư xây dựng	32.001.834.063	-	22.959.483	32.024.793.546
<b>Tại 31/12/2009</b>	<b>32.001.834.063</b>	<b>112.000.000</b>	<b>2.208.019.809</b>	<b>34.321.853.872</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại 31/12/2008	-	49.500.000	577.477.986	626.977.986
Khấu hao trong kỳ	1.590.588.303	18.000.000	327.248.614	1.935.836.917
<b>Tại 31/12/2009</b>	<b>1.590.588.303</b>	<b>67.500.000</b>	<b>904.726.600</b>	<b>2.562.814.903</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 31/12/2008	-	62.500.000	1.607.582.340	1.670.082.340
<b>Tại 31/12/2009</b>	<b>30.411.245.760</b>	<b>44.500.000</b>	<b>1.303.293.209</b>	<b>31.759.038.969</b>

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

	31/12/2009 VND	31/12/2008 VND
<b>Chi phí XDCB dở dang:</b>	<b>57.489.853.827</b>	<b>33.544.064.047</b>
<i>Trong đó:</i>		
+ Chi phí ĐBGPMB Khai Quang	10.109.936.030	-
+ Tiền đền bù GPMB xã Châu Sơn	31.273.097.017	-
+ Thiết kế quy hoạch KCN Châu Sơn	10.848.755.325	-
+ Khu NM XLNT KCN+Be	-	5.469.306.965
+ Hồ điều hoà	-	2.046.948.181
+ Tuyến ET1 - ET4	-	5.294.427.946
+ San nền lô E KCN Châu Sơn	5.258.065.455	-
+ Một số công trình khác	-	20.733.380.955

**5.6 Các khoản đầu tư dài hạn**

	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Đầu tư vào Công ty liên kết (*)	4.650.000.000	4.000.000.000
Sổ tiết kiệm có kỳ hạn	5.500.000.000	5.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.150.000.000</b>	<b>9.500.000.000</b>

(\*) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Phú Thành (Thôn Tân Thanh, xã Phú Thành, Huyện Lạc Thủy, Tỉnh Hòa Bình – do Ông Trịnh Việt Cường, Tổng Giám đốc là đại diện pháp luật) với tỷ lệ 25% trên tổng vốn Điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2503000137 ngày 05 tháng 02 năm 2007, bản sửa đổi lần thứ hai ngày 08 tháng 12 năm 2008 của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Phú Thành.

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

	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	190.993.414	1.989.729.014
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.005.228.338	18.987.182
Thuế thu nhập cá nhân	2.005.459	3.620.613
<b>Cộng</b>	<b>1.198.227.211</b>	<b>2.012.336.809</b>

**5.8 Vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Lợi nhuận chưa phân phối VND</b>
<b>Tại ngày 31/12/2007</b>	<b>27.000.000.000</b>	<b>8.285.000.000</b>	<b>4.641.708.766</b>
Tăng vốn trong năm trước	8.285.000.000	-	7.251.193.009
Giảm khác	-	8.285.000.000	56.947.683
<b>Tại ngày 31/12/2008</b>	<b>35.285.000.000</b>	<b>-</b>	<b>11.835.954.092</b>
Lãi trong năm	-	-	5.407.557.353
Giảm vốn trong năm	-	-	15.890.509.852
- Trích các quỹ	-	-	64.645.426
- Trả cổ tức năm 2008	-	-	15.825.864.426
<b>Tại ngày 31/12/2009</b>	<b>35.285.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.353.001.593</b>



**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>7.055.516.698</b>	<b>5.198.720.326</b>
Trong đó:		
- Doanh thu bán hàng	-	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.055.516.698	5.198.720.326
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>7.055.516.698</b>	<b>5.198.720.326</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.066.744.282	1.255.727.244
Hao hụt, mất mát hàng tồn kho	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.066.744.282</b>	<b>1.255.727.244</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2008</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay (*)	7.656.025.846	6.255.753.889
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	6.407.630.206	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	495.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	17.093.336
Lãi bán hàng trả chậm	-	285.010.017
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	70.444.688
<b>Cộng</b>	<b>14.063.656.052</b>	<b>7.123.301.930</b>

(\*) Trong đó lãi tiền gửi phát sinh trong năm 2008 là 2.789.388.333 đồng.

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	<b>Năm 2009</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2008</b> <b>VND</b>
Lãi tiền vay	138.383.701	1.107.608.009
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	3.079.133.649	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	4.830.159.114	-
Chi phí tài chính khác	-	130.438.000
<b>Cộng</b>	<b>8.047.676.464</b>	<b>1.238.046.009</b>

**6.5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

	<b>Năm 2009</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2008</b> <b>VND</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	6.412.785.691	7.270.180.191
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>	(668.623.761)	(7.202.543.827)
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	335.229.329	7.202.543.827
Chuyển lỗ cho năm 2007	333.394.432	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>5.744.161.930</b>	<b>67.636.364</b>
Theo thuế suất 28%	-	67.636.364
Theo thuế suất 25%	5.744.161.930	-
<b>Chi phí thuế thu nhập hiện hành</b>	<b>1.436.040.483</b>	<b>18.938.182</b>
Thuế thu nhập hiện hành	1.436.040.483	18.938.182
Thuế thu nhập ưu đãi	-	-
<i>Thuế được giảm theo Thông tư 03/2009/TT-BTC</i>	<i>430.812.145</i>	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Thuế thu nhập phải nộp ngân sách</b>	<b>1.005.228.338</b>	<b>18.938.182</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày 31/12/2009 cần trình bày trên Báo cáo tài chính.

**7.2 Số liệu so sánh**

Số liệu được lấy theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế, đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày Báo cáo tài chính năm 2009 (cụ thể: Chuyển 50.000.000 đồng từ chỉ tiêu vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc về chỉ tiêu phải thu khác đối với khoản tiền tạm ứng cho chi nhánh Sơn Tây năm 2008).

\*

\* \*