

**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 2013**



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1-2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3-4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5-8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11-27

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

1. Công ty

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước, được hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 4103007006 (Mã số doanh nghiệp: 0305046979) do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 02 tháng 8 năm 2011.

Văn phòng của Công ty được đặt tại Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, ngành nghề kinh doanh 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 các 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; mua bán vật liệu xây dựng; cho thuê các thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện; kinh doanh nhà ở; xây dựng và cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi trong khu công nghiệp.

2. Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Bà Phạm Thị Viêt	Chủ tịch
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành viên
Ông Đoàn Hồng Tâm	Thành viên
Ông Vương Hữu Mẫn	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Tùng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đoàn Hồng Tâm	Tổng Giám đốc
Ông Vương Hữu Mẫn	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Ông Khổng Văn Minh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Phạm Xuân Yến	Thành viên
Bà Trần Thanh Lan	Thành viên

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc của 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 của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, 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 các 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.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ 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 tuân thủ 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 đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

7. Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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 đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Bà PHẠM THỊ VIẾT
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2014



Số: 132/2014/BCKT-HCM.00506

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông
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 kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2014, từ trang 05 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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 tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam kiểm toán, báo cáo kiểm toán phát hành ngày 25 tháng 3 năm 2013 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



TRANG ĐẮC NHA
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2111-2013-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2014

A blue ink signature of Lê Ngọc Hải.

LÊ NGỌC HẢI
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0179-2013-009-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.007.270.013.980	169.179.833.468
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	67.420.281.903	67.693.570.879
Tiền	111		57.813.532.378	1.936.777.269
Các khoản tương đương tiền	112		9.606.749.525	65.756.793.610
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	129		-	-
Các khoản phải thu	130		10.389.566.213	5.809.698.597
Phải thu khách hàng	131	4.2	2.703.002.363	1.513.982.690
Trả trước cho người bán	132	4.3	1.501.909.384	3.223.238.923
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	4.4	6.194.278.466	1.082.100.984
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	4.2	(9.624.000)	(9.624.000)
Hàng tồn kho	140	4.5	923.443.472.930	307.464.467
Hàng tồn kho	141		923.443.472.930	307.464.467
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		6.016.692.934	95.369.099.525
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	256.484.364	92.038.095.385
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	406.761.241
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.7	5.760.208.570	2.924.242.899

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		38.855.365.787	820.717.714.434
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
Tài sản cố định	220		38.685.876.081	820.717.714.434
Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	15.532.253.314	29.054.455.739
Nguyên giá	222		28.696.260.742	43.167.020.149
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.164.007.428)	(14.112.564.410)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	4.9	-	24.587.596
Nguyên giá	228		295.051.372	309.301.386
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(295.051.372)	(284.713.790)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.10	23.153.622.767	791.638.671.099
Bất động sản đầu tư	240		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		169.489.706	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		169.489.706	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.046.125.379.767	989.897.547.902



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		426.690.530.989	396.896.698.177
Nợ ngắn hạn	310		111.086.868.616	383.193.245.383
Vay và nợ ngắn hạn	311	4.17	2.154.200.000	-
Phải trả cho người bán	312	4.11	19.743.229.046	201.825.458.411
Người mua trả tiền trước	313	4.12	2.316.876.476	182.855.672
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	314	4.13	11.414.149.026	5.806.307.808
Phải trả công nhân viên	315		803.418.928	-
Chi phí phải trả	316	4.14	63.644.986.908	140.271.240.579
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	4.15	11.010.008.232	35.107.382.913
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
Nợ dài hạn	330		315.603.662.373	13.703.452.794
Phải trả dài hạn người bán	331	4.11	204.431.305.855	-
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.16	4.409.284.630	3.127.823.200
Vay và nợ dài hạn	334	4.17	106.763.071.888	10.575.629.594
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		-	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		619.434.848.778	593.000.849.725
Vốn chủ sở hữu	410	4.18	619.434.848.778	593.000.849.725
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		300.000.000.000	300.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
Cổ phiếu quỹ	414		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	417		19.185.812.748	19.185.812.748
Quỹ dự phòng tài chính	418		18.172.777.585	15.190.777.585
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		282.076.258.445	258.624.259.392
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.046.125.379.767	989.897.547.902

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013


CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)		-	-
Ngoại tệ các loại (USD)	4.1	22.968,73	12.995,72
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-




ĐOÀN HỒNG TÂM

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2014


LỮ THỊ THU VÂN

Kế toán trưởng


ĐỖ TRỌNG TRÍ

Người lập



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	Thuyết minh	2013 VND	2012 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		159.239.668.394	191.642.824.595
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		13.092.288.366	4.445.698.034
Doanh thu thuần	10	5.1	146.147.380.028	187.197.126.561
Giá vốn hàng bán	11	5.2	42.377.962.748	104.333.585.270
Lợi nhuận gộp	20		103.769.417.280	82.863.541.291
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	5.659.083.280	6.076.739.784
Chi phí tài chính	22	5.4	936.726.698	-
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		56.118.275	-
Chi phí bán hàng	24	5.5	2.468.281.408	2.793.468.770
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	25.701.951.184	20.583.020.549
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		80.321.541.270	65.563.791.756
Thu nhập khác	31	5.7	650.072.176	2.065.924.121
Chi phí khác	32	5.8	1.790.696.940	685.595
Lợi nhuận khác	40		(1.140.624.764)	2.065.238.526
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		79.180.916.506	67.629.030.282
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	8.098.917.453	7.996.734.078
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		71.081.999.053	59.632.296.204
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.10	2.369	1.988



ĐOÀN HỒNG TÂM

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2014

LỮ THỊ THU VÂN

Kế toán trưởng

ĐỖ TRỌNG TRÍ

Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Mã số	2013 VND	2012 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Lợi nhuận trước thuế	01	79.180.916.506	67.629.030.282
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.993.082.899	2.335.474.536
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03	-	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(4.345.599)	-
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(5.654.555.368)	(6.226.739.784)
Chi phí lãi vay	06	56.118.275	-
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	08	75.571.216.713	63.737.765.034
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(7.009.072.046)	9.070.907.204
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(124.607.177)	(103.612.414)
Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	11	(104.973.985.250)	(74.410.271.907)
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(404.432.785)	618.493.775
Tiền lãi vay đã trả	13	(56.118.275)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(7.133.741.306)	(8.745.691.545)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	3.859.161.780	1.204.675.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(6.769.639.012)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(47.041.217.358)	(8.627.734.853)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(3.031.674.879)	(46.236.792.997)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	-	150.000.000
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(363.128.992.365)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24	-	363.128.992.365
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.654.555.368	6.076.739.784
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2.622.880.489	(40.010.053.213)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu	32	-	-
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	100.504.902.463	10.575.629.594
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.163.260.169)	-
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(54.200.940.000)	(11.791.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	44.140.702.294	(1.215.870.406)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(277.634.575)	(49.853.658.472)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60	67.693.570.879	117.547.229.351
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	4.345.599	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70	67.420.281.903	67.693.570.879



ĐOÀN HỒNG TÂM
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2014

LƯU THỊ THU VÂN
Kế toán trưởng

ĐỖ TRỌNG TRÍ
Người lập

Bảng thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước, được hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 4103007006 (Mã số doanh nghiệp: 0305046979) do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 02 tháng 8 năm 2011.

Văn phòng của Công ty được đặt tại Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Trong năm 2013, hoạt động chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại thành phố Hồ Chí Minh; cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp.

Đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, tổng số nhân viên của Công ty là 193 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 192 người).

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là VND.

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và 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 dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá hạch toán tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, các tài sản bằng tiền và công nợ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày này.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch đánh giá lại được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng 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 tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí 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 hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo phương pháp kê khai thường xuyên và giá xuất kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của một tài sản cố định bao gồm giá mua và các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đó vào sử dụng. Những chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được chuyển hóa thành tài sản cố định, những chi phí bảo trì và sửa chữa được ghi vào chi phí của năm hiện hành.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Tài sản cố định khác	04 năm

3.6 Tài sản cố định vô hình

Phần mềm máy tính được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 04 năm.

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

3.8 Các khoản phải trả và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo nguyên giá.

3.9 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận vào chi phí phát sinh nhưng thực tế chưa chi trả trong kỳ này và phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong năm.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

3.11 Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi kết quả của việc cung cấp dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng không xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm lãi tiền gửi, lãi trả chậm tiền thuê đất.

3.12 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

Ưu đãi đầu tư:

Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư bổ sung số 5669/UB-CNN ngày 23 tháng 9 năm 2004 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hiệp Phước theo Quyết định đầu tư số 667/TTg ngày 16 tháng 9 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- Được miễn, giảm tiền sử dụng đất quy định tại Thông tư số 98/2002/TT-BTC ngày 24/10/2002 của Bộ Tài Chính;
- Được hưởng các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ;
- Được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét hỗ trợ đầu tư theo pháp luật về đầu tư phát triển.

3.13 Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, các khoản cho vay, công cụ tài chính đã được niêm yết và chưa niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, các khoản nợ, các khoản vay.

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

3.14 Các bên có liên quan

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

Các công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	TP.HCM	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	TP.HCM	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Long Hậu	TP.HCM	Cùng công ty mẹ

Các cá nhân được xem là các bên có liên quan: các nhân sự chủ chốt của Công ty (gồm các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty).

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt tồn quỹ - VND	91.322.000	91.381.977
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn:		
- VND	57.239.039.574	1.578.728.251
- USD	483.170.804	266.667.041
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng - VND	9.606.749.525	65.756.793.610
	67.420.281.903	67.693.570.879

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 22.968,73 USD, tương đương 483.170.804 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
 Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.2 Các khoản phải thu thương mại	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu thương mại – Bên thứ ba	2.703.002.363	1.513.982.690
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.624.000)	(9.624.000)
	<u>2.693.378.363</u>	<u>1.504.358.690</u>
4.3 Trả trước cho người bán	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Trả trước cho người bán – Bên liên quan	95.232.766	-
Trả trước cho người bán – Bên thứ ba	1.406.676.618	3.223.238.923
	<u>1.501.909.384</u>	<u>3.223.238.923</u>
4.4 Các khoản phải thu khác	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu thuế thu nhập cá nhân	222.171.057	-
Phải thu tiền Công ty mẹ	255.892.000	-
Phải thu của cán bộ nhân viên	2.243.396.266	-
Phải thu từ ngân sách	2.268.558.472	-
Phải thu tiền chi hộ cho Công ty Unika	476.554.600	-
Phải thu khác	727.706.071	1.082.100.984
	<u>6.194.278.466</u>	<u>1.082.100.984</u>
4.5 Hàng tồn kho	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Nguyên vật liệu	383.069.583	271.283.956
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	754.437.047.947	-
Thành phẩm (*)	84.329.443.821	-
Hàng hóa (mua lại đất cho thuê)	84.293.911.579	36.180.511
Cộng giá gốc hàng tồn kho	923.443.472.930	307.464.467
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần	<u>923.443.472.930</u>	<u>307.464.467</u>
(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước được kết chuyển từ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, xem mục 4.10		
4.6 Chi phí trả trước ngắn hạn	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng	256.484.364	-
Chi phí thu hồi đất	-	90.287.542.433
Chi khác	-	1.750.552.952
	<u>256.484.364</u>	<u>92.038.095.385</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
 Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.7 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tạm ứng cho nhân viên	5.747.208.570	2.911.242.899
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.000.000	13.000.000
	5.760.208.570	2.924.242.899

4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Vào ngày 01/01/2013	29.461.596.234	825.455.009	11.038.070.689	1.838.530.125	3.368.092	43.167.020.149
Mua trong năm	294.760.273	-	-	-	-	294.760.273
Phân loại lại theo						
Thông tư 45	-	(117.639.562)	(161.098.321)	(1.054.983.821)	(3.368.092)	(1.337.089.796)
Giảm theo quyết toán	(1.624.805.389)	-	-	-	-	(1.624.805.389)
Giảm khác	(11.803.624.495)	-	-	-	-	(11.803.624.495)
Vào ngày 31/12/2013	16.327.926.623	707.815.447	10.876.972.368	783.546.304	-	28.696.260.742
Giá trị hao mòn lũy kế						
Vào ngày 01/01/2013	3.253.198.152	322.126.761	8.914.922.795	1.618.948.610	3.368.092	14.112.564.410
Khấu hao tăng trong năm	1.193.467.152	68.813.292	662.610.831	43.604.028	-	1.968.495.303
Phân loại lại theo						
Thông tư 45	-	(69.569.668)	(92.749.060)	(917.168.417)	(3.368.092)	(1.082.855.237)
Giảm theo quyết toán	(254.397.968)	-	-	-	-	(254.397.968)
Giảm khác	(1.579.799.080)	-	-	-	-	(1.579.799.080)
Vào ngày 31/12/2013	2.612.468.256	321.370.385	9.484.784.566	745.384.221	-	13.164.007.428
Giá trị còn lại						
Vào ngày 01/01/2013	26.208.398.082	503.328.248	2.123.147.894	219.581.515	-	29.054.455.739
Vào ngày 31/12/2013	13.715.458.367	386.445.062	1.392.187.802	38.162.083	-	15.532.253.314

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.770.507.332 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
 Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính VND
Nguyên giá	
Vào ngày 01/01/2013	309.301.386
Phân loại lại theo Thông tư 45	(14.250.014)
Vào ngày 31/12/2013	295.051.372
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 01/01/2013	284.713.790
Khấu hao tăng trong năm	24.587.596
Phân loại lại theo Thông tư 45	(14.250.014)
Vào ngày 31/12/2013	295.051.372
Giá trị còn lại	
Vào ngày 01/01/2013	24.587.596
Vào ngày 31/12/2013	-

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31/12/2013 bao gồm:

	Xây dựng cơ bản dở dang đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Tăng do phân loại lại VND	Trích bổ sung giá vốn VND	Kết chuyển giá vốn VND	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối năm VND	Xây dựng cơ bản dở dang cuối năm VND
- KCN Hiệp Phước Giai đoạn I	17.586.183.772	13.684.868.212	16.914.719.954	63.306.326.967	(27.162.655.084)	84.329.443.821	-
- KCN Hiệp Phước Giai đoạn II	754.206.508.439	97.191.897.147	34.200.807.833	-	(131.162.165.472)	754.437.047.947	-
- Nhà lưu trú block II	19.845.978.888	3.037.904.879	269.739.000	-	-	-	23.153.622.767
	791.638.671.099	113.914.670.238	51.385.266.787	63.306.326.967	(158.324.820.556)	838.766.491.768	23.153.622.767

4.11 Phải trả người bán

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn/ xây dựng cơ bản	19.558.992.286	201.641.727.602
Phải trả nhà cung cấp dài hạn/ xây dựng cơ bản	204.431.305.855	-
Phải trả nhà cung cấp/ dịch vụ	184.236.760	183.730.809
	224.174.534.901	201.825.458.411

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
 Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

4.12 Người mua trả tiền trước

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Người mua trả tiền trước – Bên thứ ba	<u>2.316.876.476</u>	<u>182.855.672</u>

4.13 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	4.507.649.140	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.938.332.790	4.030.619.914
Thuế thu nhập cá nhân	1.968.167.096	1.775.687.894
	<u>11.414.149.026</u>	<u>5.806.307.808</u>

4.14 Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Trích bổ sung giá vốn giai đoạn 1	63.306.326.967	-
Giá vốn tạm tính giai đoạn 1	-	67.602.737.628
Giá vốn tạm tính giai đoạn 2	-	72.668.502.951
Lãi vay	338.659.941	-
	<u>63.644.986.908</u>	<u>140.271.240.579</u>

4.15 Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Kinh phí công đoàn	42.242.500	20.290.220
Bảo hiểm xã hội	126.840.555	128.940.555
Bảo hiểm y tế, thất nghiệp	109.180	109.180
Phải trả khác (*)	10.840.815.997	34.958.042.958
	<u>11.010.008.232</u>	<u>35.107.382.913</u>

(*) Bao gồm:

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Phí duy tu, bảo dưỡng phải trả Hepza	5.355.594.446	-
Hoàn tiền thuê đất	5.027.419.860	6.545.707.393
Cổ tức chia cho cổ đông	-	18.242.912.500
Phải trả khác	457.801.691	10.169.423.065
	<u>10.840.815.997</u>	<u>34.958.042.958</u>

4.16 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	<u>4.409.284.630</u>	<u>3.127.823.200</u>

4.17 Vay và nợ dài hạn

		31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay dài hạn Công ty - VND	(a)	9.693.882.189	10.575.629.594
Vay dài hạn Ngân hàng - VND	(b)	97.069.189.699	-
		<u>106.763.071.888</u>	<u>10.575.629.594</u>
Nợ dài hạn đến hạn trả Công ty - VND	(a)	2.154.200.000	-
		<u>108.917.271.888</u>	<u>10.575.629.594</u>

(a) Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 102/2012/HĐTD-ĐTTC_TĐ ngày 16 tháng 5 năm 2012:

Hạn mức vay	: 19.765.553.000 VND
Mục đích vay	: Đầu tư dự án " Nhà máy xử lý nước thải Module 2 – công suất 3.000 m ³ ngày/đêm"
Thời hạn vay	: 84 tháng trong đó thời gian ân hạn trả vốn gốc là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
Lãi suất vay	: Lãi suất cho vay trong hạn kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30 tháng 6 năm 2012 là 14.4%/năm. Lãi suất cho vay trong hạn kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2012 áp dụng lãi suất cho vay được điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần theo công thức bằng bình quân lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng(trả lãi sau) của bốn ngân hàng thương mại trên địa bàn thành phố (Vietcombank, BIDV, Viettinbank, Agribank) được công bố còn hiệu lực vào ngày 1/1 và 1/7 hàng năm cộng chi phí quản lý 3%/năm.
Đảm bảo	: Khoản vay này được Quỹ bảo lãnh tín dụng cho các Doanh nghiệp vừa và nhỏ TP.Hồ Chí Minh bảo lãnh cho nghĩa vụ hoàn trả nợ của bên vay trong suốt thời gian vay của hợp đồng tín dụng này với giá trị bảo lãnh là 19.765.553.000 VND theo Hợp đồng bảo lãnh tín dụng được ký kết giữa bên vay, bên cho vay và Quỹ bảo lãnh tín dụng cho các Doanh nghiệp vừa và nhỏ TP.Hồ Chí Minh. Bên vay cam kết dùng nguồn thu từ dự án và các nguồn thu khác để thanh toán nợ vay khi đến hạn.
Cam kết	: Bên vay cam kết tập trung toàn bộ nguồn thu từ hoạt động kinh doanh dịch vụ dự án vào tài khoản 13010000701142 tại ngân hàng BIDV – Sở giao dịch 2 trong suốt thời gian vay vốn, nếu không thì phải thanh toán khoản phạt cam kết bằng 0,02% trên số doanh thu mà Bên vay chưa chuyển vào tài khoản này.

(b) Khoản vay từ ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè theo hợp đồng tín dụng số 13.150102/HĐTD ngày 04 tháng 6 năm 2013:

Hạn mức vay	: 515.000.000.000 VND
Mục đích vay	: Thực hiện dự án đầu tư Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 tại huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.
Thời hạn vay	: 62 tháng kể từ ngày 04/6/2013 đến 04/8/2018
Thời gian trả nợ gốc	: 36 tháng kể từ ngày kết thúc thời gian ân hạn gốc (thời gian ân hạn gốc: 26 tháng kể từ ngày 04/6/2013 đến 04/08/2015)
Lãi suất vay	: Bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 6%/năm và được điều chỉnh 3 tháng/ lần (Lãi suất cơ sở bằng lãi huy động tiết kiệm 12 tháng bằng VND trả lãi sau niêm yết tại ngân hàng cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm) Lãi suất phạt quá hạn: 50% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.

- Đảm bảo** : Thế chấp quyền tài sản phát sinh từ tất cả các hợp đồng cho thuê lại đất trong Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2. Đối với các hợp đồng cho thuê lại đất trong Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, trước khi đưa vào thế chấp cho ngân hàng phải có điều khoản thanh toán qua tài khoản của bên vay mở tại ngân hàng. Đối với các hợp đồng cho thuê lại đất trong Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 phải có điều khoản thanh toán qua tài khoản của bên vay mở tại ngân hàng. Bên B thực hiện thủ tục thế chấp ngay khi phát sinh các hợp đồng cho thuê lại đất.
 Thế chấp tài sản gắn liền với đất và Quyền tài sản là quyền khai thác, cho thuê, chuyển nhượng,... hình thành trong tương lai của Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2.
 Và các tài sản bổ sung khác.
- Cam kết** : Bên vay phải lập báo cáo chi tiết tình hình cho thuê đất và định kỳ 6 tháng/lần đối chiếu công nợ với các khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp.
 Bên vay mua và duy trì bảo hiểm công trình xây dựng thuộc dự án, mua bảo hiểm đối với tài sản bắt buộc phải mua bảo hiểm mà người thụ hưởng đầu tiên là ngân hàng cho đến khi trả hết nợ vay và ưu tiên mua bảo hiểm tại Công ty TNHH MTV bảo hiểm ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.
 Bên vay tập trung quan hệ tại ngân hàng đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho ngân hàng tiếp cận và cung cấp dịch vụ cho các cá nhân/doanh nghiệp đầu tư trong khu công nghiệp Hiệp Phước.

4.18 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh		Vốn thực góp	
	VND	%	VND	%
Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	182.400.000.000	60,80	182.400.000.000	60,80
Jaccar Capital Fund	58.596.200.000	19,54	58.596.200.000	19,54
Jaccar Holdings	33.162.800.000	11,05	33.162.800.000	11,05
Công ty CP Tập đoàn Mặt trời	17.503.000.000	5,83	17.503.000.000	5,83
Cổ đông khác	8.338.000.000	2,78	8.338.000.000	2,78
	300.000.000.000	100,00	300.000.000.000	100,00

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
 Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước(01/01/2012)	300.000.000.000	19.185.812.748	12.872.254.192	238.034.204.420	570.092.271.360
Lãi trong năm trước	-	-	-	59.632.296.204	59.632.296.204
Trích quỹ trong năm trước	-	-	2.318.523.393	(2.318.523.393)	-
Trích cổ tức năm trước	-	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(6.723.717.839)	(6.723.717.839)
Số dư cuối năm trước (31/12/2012)	300.000.000.000	19.185.812.748	15.190.777.585	258.624.259.392	593.000.849.725
Số dư đầu năm nay(01/01/2013)	300.000.000.000	19.185.812.748	15.190.777.585	258.624.259.392	593.000.849.725
Lãi trong năm nay	-	-	-	71.081.999.053	71.081.999.053
Trích quỹ trong năm nay	-	-	2.982.000.000	(2.982.000.000)	-
Trích cổ tức năm nay	-	-	-	(36.000.000.000)	(36.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.964.000.000)	(5.964.000.000)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-	-	-	(2.684.000.000)	(2.684.000.000)
Số dư cuối năm nay (31/12/2013)	300.000.000.000	19.185.812.748	18.172.777.585	282.076.258.445	619.434.848.778

Các giao dịch về vốn với các CSH và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	2013 VND	2012 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	300.000.000.000	300.000.000.000

Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả cho cổ đông trong năm 2013 là 54.200.940.000 VND.

Cổ phiếu

	2013 Cổ phiếu	2012 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu thường	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu thường	30.000.000	30.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu

	2013 VND	2012 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ:		
Doanh thu cho thuê đất:		
<i>Giai đoạn 1</i>	56.955.715.138	134.426.570.377
<i>Giai đoạn 2</i>	71.912.245.825	33.354.545.455
Doanh thu lắp đặt đồng hồ nước	192.699.457	62.475.000
Doanh thu cung cấp nước sạch	18.840.508.635	16.397.777.005
Doanh thu xử lý nước thải	9.237.286.722	6.023.277.407
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	2.101.212.617	1.378.179.351
	159.239.668.394	191.642.824.595
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	13.092.288.366	4.445.698.034
Doanh thu thuần	146.147.380.028	187.197.126.561

5.2 Giá vốn hàng bán

	2013 VND	2012 VND
Giá vốn dịch vụ cung ứng:		
Giá vốn cho thuê đất:		
<i>Giai đoạn 1</i>	23.602.751.244	56.551.565.533
<i>Giai đoạn 2</i>	58.425.082.521	25.237.884.759
Giá vốn nước sạch	15.486.644.731	16.055.337.032
Giá vốn xử lý nước thải	4.753.391.513	4.286.682.374
Giá vốn nhà lưu trú công nhân	2.101.728.872	2.202.115.572
	104.369.598.881	104.333.585.270
Điều chỉnh giá vốn giai đoạn 1 theo đơn giá thực tế	(61.991.636.133)	-
	42.377.962.748	104.333.585.270

Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị lần thứ 1 năm 2012 số 01/BB/HĐQT/HIPC/12 ngày 17 tháng 02 năm 2012, Hội đồng quản trị nhất trí thông qua không sử dụng nguồn vốn dự toán còn lại để sử dụng vào việc hoàn thiện hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, công tác hoàn thiện hạ tầng giai đoạn 1 kết thúc, khi phát sinh chi phí sửa chữa thì dùng phí duy tu và chi phí hàng năm để thực hiện. Theo đó, chi phí đầu tư giai đoạn 1 đã được quyết toán, khoản chênh lệch giữa giá vốn tạm tính và giá vốn thực tế được tính như sau:

STT	Chỉ tiêu	Số liệu ước tính	Số liệu quyết toán	Chênh lệch
1	Chi phí thực hiện giai đoạn 1 (VND)	359.455.662.686	270.892.269.580	88.563.393.106
2	Tổng diện tích tính giá vốn giai đoạn 1 (m ²)	1.127.915,80	1.124.225,46	3.690,34
3	Giá vốn kế hoạch giai đoạn 1 (VND/m ²) (3) = (1)/(2)	318.690	240.959	77.731
4	Diện tích đã kết chuyển giá vốn giai đoạn 1 (m ²)	797.514,97	797.514,97	-
5	Giá vốn đã kết chuyển giai đoạn 1 (VND) (5) = (3) x (4)	254.160.045.789	192.168.409.656	61.991.636.133

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
 Khu B, Đường số 01, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

Theo số liệu đã được Hội đồng quản trị thống nhất thông qua tại phiên họp lần 2 ngày 06 tháng 4 năm 2013, giá vốn tạm tính của giai đoạn 2 (3.070.852 m²) là 63,42 USD, tương đương 1.331.842 VND.

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính	2013	2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.639.519.683	3.493.228.811
Lãi chậm thanh toán	4.015.035.685	2.583.510.973
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	182.313	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	4.345.599	-
	5.659.083.280	6.076.739.784
5.4 Chi phí tài chính	2013	2012
	VND	VND
Lãi vay	56.118.275	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	880.608.423	-
	936.726.698	-
5.5 Chi phí bán hàng	2013	2012
	VND	VND
Chi phí nhân viên	1.885.043.837	1.660.825.334
Chi phí đồ dùng	39.525.365	27.766.300
Chi phí khấu hao	5.964.040	10.902.165
Chi phí dịch vụ mua ngoài	135.934.778	76.244.875
Chi phí khác	401.813.388	1.017.730.096
	2.468.281.408	2.793.468.770
5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp	2013	2012
	VND	VND
Chi phí nhân viên	13.464.749.730	13.393.270.363
Chi phí đồ dùng	705.150.139	302.291.411
Chi phí khấu hao	1.249.869.652	1.502.451.918
Điều chỉnh chi phí khấu hao	(1.834.197.048)	-
Thuế, phí, lệ phí	129.795.098	50.268.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.953.626.942	3.014.103.741
Chi phí khác	9.032.956.671	2.320.634.728
	25.701.951.184	20.583.020.549
5.7 Thu nhập khác	2013	2012
	VND	VND
Thu từ thanh lý tài sản	-	150.000.000
Thu từ hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	1.267.092.250
Thu từ cho thuê cơ sở hạ tầng	402.091.361	255.363.635
Thu nhập khác	247.980.815	393.468.236
	650.072.176	2.065.924.121



5.8 Chi phí khác

	2013 VND	2012 VND
Giảm nguyên giá tài sản theo quyết toán	1.624.805.389	-
Chi phí khác	165.891.551	685.595
	<u>1.790.696.940</u>	<u>685.595</u>

5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành

	2013 VND	2012 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	79.180.916.506	67.629.030.282
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
<i>Cộng các khoản chi phí không được trừ</i>	334.696.927	773.522.394
<i>Trừ thu nhập không chịu thuế</i>	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	79.515.613.433	68.402.552.676
Thuế suất thuế TNDN:		
Hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ tiện ích:		
<i>Giai đoạn 1</i>	10%	10%
<i>Giai đoạn 2</i>	25%	25%
<i>Hoạt động kinh doanh khác</i>	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	8.735.106.636	7.751.287.385
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	(3.714.598.908)	(2.815.455.337)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 2010, 2009 bổ sung	3.078.409.725	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 2011 bổ sung	-	2.157.917.258
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>8.098.917.453</u>	<u>7.996.734.078</u>

5.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2013	2012
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	71.081.999.053	59.632.296.204
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	71.081.999.053	59.632.296.204
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	<u>2.369</u>	<u>1.988</u>

6. THÔNG TIN BỘ PHẬN

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo khu vực địa lý dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Chúng tôi không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính bởi vì Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Công ty không có nhiều hơn một bộ phận (cả lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý) để báo cáo theo quy định của Chuẩn mực kế toán. Công ty hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu ở một lĩnh vực duy nhất là khai thác, kinh doanh dịch vụ tại khu chế xuất, khu công nghiệp và ở khu vực địa lý duy nhất là thành phố Hồ Chí Minh.

7. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty.

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty không có rủi ro đáng kể liên quan đến rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

8. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.420.281.903	67.693.570.879	67.420.281.903	67.693.570.879
Phải thu khách hàng và phải thu khác	6.422.089.506	2.586.459.674	6.422.089.506	2.586.459.674
	73.842.371.409	70.280.030.553	73.842.371.409	70.280.030.553
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ ngắn hạn	2.154.200.000	-	2.154.200.000	-
Phải trả người bán	224.174.534.901	201.825.458.411	224.174.534.901	201.825.458.411
Chi phí phải trả và phải trả khác	15.588.760.568	19.842.953.658	15.588.760.568	19.842.953.658
Vay và nợ dài hạn	106.763.071.888	10.575.629.594	106.763.071.888	10.575.629.594
	348.680.567.357	232.244.041.663	348.680.567.357	232.244.041.663

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ ngắn hạn.

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	2013 VND
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Phải trả chi phí đầu tư xây dựng	26.037.216.685
	Trả cổ tức trong năm	40.128.000.000
	Cổ tức phải trả	21.888.000.000
	Phải trả phí thuê bãi đậu xe	54.000.000
	Thuế VAT phải trả khi chuyển giao vốn Nhà nước	393.679.292
	Chi hộ tiền đền bù	255.892.000
	Lãi trả chậm hợp đồng	16.934.573.734
Công ty Cổ phần Long Hậu	Phải trả tiền nước sạch	540.275.224

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2013 VND
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Phải trả chi phí đầu tư xây dựng ngắn hạn	(16.934.573.734)
	Phải trả chi phí đầu tư xây dựng dài hạn	(204.431.305.855)
	Thuế VAT phải trả khi chuyển giao vốn Nhà nước	(393.679.292)
	Phải thu chi hộ tiền đền bù	255.892.000
Công ty Cổ phần Long Hậu	Trả trước tiền nước sạch	95.232.766
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Phải trả tiền dịch vụ	(35.559.000)
	Phải trả tiền xây dựng	(290.082.000)

Thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

	2013 VND	2012 VND
Lương và thưởng	<u>5.175.295.850</u>	<u>3.182.578.852</u>

9.2 Cam kết thuê

Công ty có các cam kết thuê không thể hủy ngang như sau:

- + Đối với diện tích thuộc giai đoạn 1: theo Hợp đồng thuê đất số 2188/HĐ-TĐ ngày 25 tháng 11 năm 1997 và Phụ lục Hợp đồng số 4725/PLHĐ-TNMT-QHSDDĐ ngày 16 tháng 6 năm 2008, Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 2.259.951,2 m² đất đang sử dụng thuộc giai đoạn 1 Khu công nghiệp Hiệp Phước, trong đó 767.624,4 m² với mức giá là 375 VND/m²/năm

và 1.492.326,8 m² với giá 225 VND/m²/năm. Đơn giá này sẽ thay đổi 5 năm một lần. Căn cứ vào các quy định pháp luật về đất đai tại thời điểm ký kết Hợp đồng thuê đất và Phụ lục Hợp đồng thuê đất, Ban Tổng Giám đốc Công ty dự tính giá thuê sẽ tăng mỗi năm là 15%. Công ty được miễn tiền thuê đất trong thời hạn 7 năm kể từ năm 2004. Năm 2011 là năm đầu tiên Công ty phải trả tiền thuê đất định kỳ cho diện tích đất thuộc giai đoạn 1 Khu công nghiệp Hiệp Phước. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được miễn 100% theo quy định của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

- + Đối với diện tích thuộc giai đoạn 2: Công ty mới ký hợp đồng thuê đất với một phần diện tích là 53,3 ha trong tổng số 597 ha của giai đoạn 2. Theo Hợp đồng thuê đất số 6342/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 24 tháng 10 năm 2012, Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 528.055,8 m² kể từ ngày 13 tháng 6 năm 2011 (trong đó diện tích phải trả tiền thuê đất là 393.208,2 m²) và 5.000 m² (trong đó phải trả tiền thuê đất là 4.791,8 m²) kể từ ngày 21 tháng 5 năm 2012 đến ngày 23 tháng 9 năm 2058 với giá 4.610 VND/m², mức giá này sẽ ổn định trong 5 năm kể từ ngày 13 tháng 6 năm 2011. Hiện tại Công ty chưa thực hiện đóng tiền thuê đất cho phần diện tích này vì đang làm hồ sơ khấu trừ tiền đền bù giải phóng mặt bằng. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp hàng năm (ổn định từ năm 2012 – 2016) của phần diện tích này là 57.312.000 VND.

9.3 Thông tin khác

Theo các thỏa thuận giữa Công ty và khách hàng thuê lại đất trong khu công nghiệp Hiệp Phước, Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Công ty có khoản phải thu trong tương lai (bao gồm VAT) là 545.775.133.946 VND, trong đó:

	Số tiền VND
Nợ đến 2013 chưa thu	258.316.357.432
Nợ 2014 đến hạn phải thu	69.441.268.013
Nợ từ 2015 trở đi	218.017.508.501
	545.775.133.946

Tình hình nộp nghĩa vụ ngân sách tính đến hết quý 1 năm 2014 như sau:

	Số đã nộp VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	4.106.080.350
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.087.317.958
Thuế thu nhập cá nhân	1.300.423.128
	6.493.821.436



ĐOÀN HỒNG TÂM
 Tổng Giám đốc
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2014

LỮ THỊ THU VÂN
 Kế toán trưởng

ĐỖ TRỌNG TRÍ
 Người lập