

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc



## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: (84 8) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 8) 37800341

E-mail: [hiepphuocco@hiepphuoc.vn](mailto:hiepphuocco@hiepphuoc.vn)

Website: [www.hiepphuoc.vn](http://www.hiepphuoc.vn)

Số: 180/CBTT-HIPC/14

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2015

### CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY ĐẠI CHÚNG

Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- Công ty: **CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC (HIPC)**
- Mã chứng khoán: **HPI**
- Địa chỉ trụ sở chính đóng tại: Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 37800345 Fax: 37800341
- Website: <http://www.hiepphuoc.vn/> Email: [hiepphuocco@hiepphuoc.vn](mailto:hiepphuocco@hiepphuoc.vn)
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Vương Hữu Mẫn** – Tổng Giám Đốc
- Điện thoại: 37800340 Di động: 0903 681 046
- Email: [manvh@hiepphuoc.vn](mailto:manvh@hiepphuoc.vn)
- **Nội dung thông tin công bố:** *Đính kèm báo cáo tài chính năm 2014 sau kiểm toán.*  
Công bố thông tin về báo cáo tài chính năm 2014 sau kiểm toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC



Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu. P. Kế toán. P. Hành chính

**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 2014**



## MỤC LỤC

	Trang
<b>BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	1 – 2
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN</b>	3
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	4 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 26

## **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 2014.

### **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, và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 08 tháng 01 năm 2015.

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

Trong năm 2014, 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.

### **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 Việt	Chủ tịch / Thành viên (từ nhiệm chủ tịch và chuyển sang thành viên ngày 19/12/2014)
Ông Đoàn Hồng Tâm	Chủ tịch (bổ nhiệm từ ngày 19/12/2014)
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành viên
Ông Vương Hữu Mẫn	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Tùng	Thành viên (đã mất ngày 28/01/2015)
Bà Trần Đình Thu Nhi	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 29/04/2014)
Ông Trần Đăng Linh	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 29/04/2014)
Ông Nguyễn Hoàng Anh Quân	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 29/04/2014)

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Đoàn Hồng Tâm	Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 19/12/2014)
Ông Vương Hữu Mẫn	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 19/12/2014)
Ông Đinh Văn Tươi	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01/01/2015)

#### **Ban kiểm soát**

Ông Khổng Văn Minh	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Phạm Xuân Yến	Thành viên
Bà Trần Thanh Lan	Thành viên (từ nhiệm ngày 29/04/2014)
Bà Dương Thị Huyền Trâm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 29/04/2014)

### **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 2014 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.

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

### **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 2014.

### **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 2014, 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 2014, 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**

**Ông ĐOÀN HỒNG TÂM**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

**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 26 tháng 03 năm 2015, từ trang 04 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 2014 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.



**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 26 tháng 03 năm 2015

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Mã số	Th. minh	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.099.057.046.139</b>	<b>1.011.600.695.414</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	4.1	<b>68.811.102.676</b>	<b>67.420.281.903</b>
Tiền	111		22.792.352.676	57.813.532.378
Các khoản tương đương tiền	112		46.018.750.000	9.606.749.525
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>13.868.191.036</b>	<b>11.376.607.098</b>
Phải thu khách hàng	131	4.2	2.046.212.360	3.583.610.786
Trả trước cho người bán	132	4.3	8.108.472.049	1.501.909.384
Phải thu nội bộ	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Các khoản phải thu khác	135	4.4	3.723.130.627	6.300.710.928
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139	4.2	(9.624.000)	(9.624.000)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	4.5	<b>1.007.577.323.121</b>	<b>926.877.450.979</b>
Hàng tồn kho	141		1.007.577.323.121	926.877.450.979
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.800.429.306</b>	<b>5.926.355.434</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	2.442.029.626	166.146.864
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.7	6.358.399.680	5.760.208.570

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Mã số	Th. minh	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>84.619.720.981</b>	<b>37.400.259.687</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
Phải thu dài hạn khác	218		-	-
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>36.933.748.398</b>	<b>37.230.769.981</b>
TSCĐ hữu hình	221	4.8	36.933.748.398	15.532.253.314
Nguyên giá	222		52.419.496.888	28.696.260.742
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.485.748.490)	(13.164.007.428)
TSCĐ thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
TSCĐ vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228	4.9	295.051.372	295.051.372
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(295.051.372)	(295.051.372)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	4.10	-	21.698.516.667
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>47.331.000.000</b>	-
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	4.11	47.331.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn	259		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>354.972.583</b>	<b>169.489.706</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261		354.972.583	169.489.706
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.183.676.767.120</b>	<b>1.049.000.955.101</b>





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Mã số	Th. minh	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>563.820.449.383</b>	<b>423.658.865.030</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>116.261.340.759</b>	<b>108.055.202.657</b>
Vay và nợ ngắn hạn	311	4.18	2.154.200.000	2.154.200.000
Phải trả người bán	312	4.12	2.243.411.488	20.283.490.428
Người mua trả tiền trước	313	4.13	191.520.526	2.316.876.476
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	4.14	10.421.276.400	8.559.399.267
Phải trả người lao động	315		1.750.100.309	803.418.928
Chi phí phải trả	316	4.15	63.133.103.435	62.927.809.326
Phải trả nội bộ	317		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	4.16	36.367.728.601	11.010.008.232
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>447.559.108.624</b>	<b>315.603.662.373</b>
Phải trả dài hạn người bán	331	4.12	213.619.897.909	204.431.305.855
Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
Phải trả dài hạn khác	333	4.17	14.066.201.576	4.409.284.630
Vay và nợ dài hạn	334	4.18	219.873.009.139	106.763.071.888
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 và công nghệ	339		-	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>619.856.317.737</b>	<b>625.342.090.071</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	4.19	<b>619.856.317.737</b>	<b>625.342.090.071</b>
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		22.022.239.602	18.172.777.585
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		278.648.265.387	287.983.499.738
Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Nguồn kinh phí	432		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.183.676.767.120</b>	<b>1.049.000.955.101</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC  
Khu B, Đường số 1, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Th. minh	31/12/2014	01/01/2014
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		-	-
Ngoại tệ các loại		-	-
+ USD		33.102,67	22.968,73
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



ĐỖ TRỌNG TRÍ  
Người lập

LỮ THỊ THU VÂN  
Kế toán trưởng

VƯƠNG HỮU MÃN  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, Khu CN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Mã số	Th. minh	2014 VND	2013 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>169.945.639.430</b>	<b>159.239.668.394</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		6.740.656.621	13.092.288.366
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>10</b>	5.1	<b>163.204.982.809</b>	<b>146.147.380.028</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	5.2	<b>79.621.031.438</b>	<b>40.683.315.358</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>20</b>		<b>83.583.951.371</b>	<b>105.464.064.670</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	13.414.729.912	5.659.083.280
Chi phí tài chính	22	5.4	546.361.125	56.118.275
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	56.118.275
Chi phí bán hàng	24	5.5	3.528.938.408	2.468.281.408
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.6	22.252.166.716	26.864.520.852
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>70.671.215.034</b>	<b>81.734.227.415</b>
Thu nhập khác	31	5.7	1.150.950.749	650.072.176
Chi phí khác	32	5.8	1.500.874.400	165.891.551
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(349.923.651)</b>	<b>484.180.625</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>70.321.291.383</b>	<b>82.218.408.040</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.9	9.273.391.867	5.229.167.694
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>61.047.899.516</b>	<b>76.989.240.346</b>
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phần	70	5.10	2.035	2.566



**ĐỖ TRỌNG TRÍ**  
Người lập

**LỮ THỊ THU VÂN**  
Kế toán trưởng




**VƯƠNG HỮU MÃN**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, 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)**

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Mã số	2014 VND	2013 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	70.321.291.383	82.218.408.040
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.321.741.062	1.738.684.931
Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)	03	-	-
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	(7.942.023)	(4.345.599)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(13.406.787.889)	(5.654.555.368)
Chi phí lãi vay	06	-	56.118.275
<b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>59.228.302.533</b>	<b>78.354.310.279</b>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(3.089.775.048)	(7.996.112.931)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(80.699.872.142)	(1.378.598.629)
(Tăng)/giảm các khoản phải trả	11	(19.601.632.264)	(105.606.383.979)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(2.461.365.639)	(314.095.285)
Tiền lãi vay đã trả	13	-	(56.118.275)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(7.730.746.801)	(7.133.741.306)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	9.656.916.946	3.859.161.780
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(1.370.232.000)	(6.769.639.012)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(46.068.404.415)</b>	<b>(47.041.217.358)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.737.989.475)	(3.031.674.879)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của ĐV khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(47.331.000.000)	-
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	13.406.787.889	5.654.555.368
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(35.662.201.586)</b>	<b>2.622.880.489</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
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	115.264.137.251	100.504.902.463
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.154.200.000)	(2.163.260.169)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(29.996.452.500)	(54.200.940.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>83.113.484.751</b>	<b>44.140.702.294</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ</b>	<b>50</b>	<b>1.382.878.750</b>	<b>(277.634.575)</b>
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ</b>	<b>60</b>	<b>67.420.281.903</b>	<b>67.693.570.879</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	7.942.023	4.345.599
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ</b>	<b>70</b>	<b>68.811.102.676</b>	<b>67.420.281.903</b>

**ĐO TRỌNG TRI**  
Người lập

**LƯU THỊ THU VÂN**  
Kế toán trưởng



**VƯƠNG HỮU MÃN**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

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 và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 08 tháng 01 năm 2015.

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 2014, 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 2014, tổng số nhân viên của Công ty là 197 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 193 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 giá gốc.

### 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

### 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 giá 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 của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp: doanh thu được ghi nhận khi Công ty giao đất cho bên đi thuê, thu tiền và phát hành hóa đơn trên số tiền thực thu.

Doanh thu tài chính và thu nhập khác

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập từ tiền cho thuê cơ sở hạ tầng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

### 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.

Theo qui định hiện hành, các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Sự khác biệt giữa số thuế được quyết toán và số liệu của báo cáo tài chính (nếu có) sẽ được điều chỉnh sau khi có quyết toán.

### 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 TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	TP. HCM	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	TP. HCM	Công ty cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Long Hậu	TP. HCM	Công ty cùng tập đoàn

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

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tiền mặt tồn quỹ - VND	49.990.000	91.322.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn:		
- VND	22.034.793.104	57.239.039.574
- USD	707.569.572	483.170.804
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng - VND	46.018.750.000	9.606.749.525
	<b>68.811.102.676</b>	<b>67.420.281.903</b>



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 2014

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ là 33.102,67 USD, tương đương 707.569.572 VND.

**4.2 Các khoản phải thu thương mại**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Phải thu thương mại – Bên thứ ba	2.046.212.360	3.583.610.786
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9.624.000)	(9.624.000)
	<b>2.036.588.360</b>	<b>3.573.986.786</b>

**4.3 Trả trước cho người bán**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Trả trước cho người bán – Bên liên quan	203.000	95.232.766
Trả trước cho người bán – Bên thứ ba (*)	8.108.269.049	1.406.676.618
	<b>8.108.472.049</b>	<b>1.501.909.384</b>

(\*) Trong đó, khoản trả trước cho Công ty TNHH MTV Cầu Phà TP. Hồ Chí Minh là 3.615.803.056 VND và trả trước cho Chi nhánh miền Nam – Tổng công ty 319 là 3.129.700.000 VND.

**4.4 Các khoản phải thu khác**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Phải thu thuế thu nhập cá nhân	-	222.171.057
Phải thu tiền Công ty mẹ	255.892.000	255.892.000
Phải thu của cán bộ nhân viên	-	2.349.828.728
Phải thu từ ngân sách	1.546.900.233	2.268.558.472
Phải thu tiền chi hộ cho Công ty Unika	363.771.200	476.554.600
Phải thu khác	1.556.567.194	727.706.071
	<b>3.723.130.627</b>	<b>6.300.710.928</b>

**4.5 Hàng tồn kho**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Nguyên vật liệu	472.090.437	383.069.583
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	848.000.109.577	753.947.151.478
Thành phẩm (2)	75.466.264.879	88.890.741.937
Hàng hóa (mua lại đất cho thuê)	83.638.858.228	83.656.487.981
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>1.007.577.323.121</b>	<b>926.877.450.979</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>1.007.577.323.121</b>	<b>926.877.450.979</b>

(1) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí của dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn II.

(2) Thành phẩm là giá vốn của diện tích đất thành phẩm chưa cho thuê và giá vốn tương ứng của diện tích đất đã cho thuê nhưng chưa kết chuyển doanh thu thuộc dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn I.

**4.6 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Phí duy tu, bảo dưỡng	1.466.509.773	166.146.864
Phí hoa hồng môi giới	863.075.000	-
Chi phí khác	112.444.853	-
	<b>2.442.029.626</b>	<b>166.146.864</b>

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 2014

**4.7 Tài sản ngắn hạn khác**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tạm ứng cho nhân viên	6.345.399.680	5.747.208.570
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.000.000	13.000.000
	<b>6.358.399.680</b>	<b>5.760.208.570</b>

**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	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Vào ngày 01/01/2014	16.327.926.623	707.815.447	10.876.972.368	783.546.304	28.696.260.742
Tăng trong năm	22.865.685.546	857.550.600	-	-	23.723.236.146
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Vào ngày 31/12/2014	<b>39.193.612.169</b>	<b>1.565.366.047</b>	<b>10.876.972.368</b>	<b>783.546.304</b>	<b>52.419.496.888</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Vào ngày 01/01/2014	2.612.468.256	321.370.385	9.484.784.566	745.384.221	13.164.007.428
Khấu hao tăng trong năm	1.614.906.140	137.874.695	546.631.488	22.328.739	2.321.741.062
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Vào ngày 31/12/2014	<b>4.227.374.396</b>	<b>459.245.080</b>	<b>10.031.416.054</b>	<b>767.712.960</b>	<b>15.485.748.490</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Vào ngày 01/01/2014	13.715.458.367	386.445.062	1.392.187.802	38.162.083	15.532.253.314
Vào ngày 31/12/2014	<b>34.966.237.773</b>	<b>1.106.120.967</b>	<b>845.556.314</b>	<b>15.833.344</b>	<b>36.933.748.398</b>

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, nguyên giá của tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 7.876.493.032 VND (tại ngày 31/12/2013 là 7.770.507.332 VND).

**4.9 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy tính VND
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 01/01/2014	295.051.372
Tăng trong năm	-
Vào ngày 31/12/2014	<b>295.051.372</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Vào ngày 01/01/2014	295.051.372
Khấu hao tăng trong năm	-
Vào ngày 31/12/2014	<b>295.051.372</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 01/01/2014	-
Vào ngày 31/12/2014	-

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 2014

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm:

	Xây dựng cơ bản dở dang đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào tài sản cố định	Kết chuyển chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	Xây dựng cơ bản dở dang cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
- KCN Hiệp Phước Giai đoạn II	-	135.004.490.745	-	(135.004.490.745)	-
- Nhà lưu trú block II	21.698.516.667	1.167.168.879	(22.865.685.546)	-	-
	<b>21.698.516.667</b>	<b>136.171.659.624</b>	<b>(22.865.685.546)</b>	<b>(135.004.490.745)</b>	-

**4.11 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

Là khoản góp vốn vào Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật với số tiền 47.331.000.000 VND tương đương 2.250.000 USD chiếm 45% vốn điều lệ.

**4.12 Phải trả người bán**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn/ xây dựng cơ bản	1.662.320.035	19.558.992.286
Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn/ dịch vụ	581.091.453	724.498.142
<b>Cộng phải trả ngắn hạn</b>	<b>2.243.411.488</b>	<b>20.283.490.428</b>
Phải trả nhà cung cấp dài hạn / bên liên quan (*)	213.619.897.909	204.431.305.855
<b>Tổng</b>	<b>215.863.309.397</b>	<b>224.714.796.283</b>

(\*) Là các khoản phải trả cho Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận và chuyển nhượng dự án.

**4.13 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Người mua trả tiền trước – Bên thứ ba	191.520.526	2.316.876.476

**4.14 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	4.660.723.537	4.507.649.140
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.611.228.097	2.068.583.031
Thuế thu nhập cá nhân	2.149.324.766	1.983.167.096
	<b>10.421.276.400</b>	<b>8.559.399.267</b>

**4.15 Chi phí phải trả**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Trích bổ sung giá vốn giai đoạn 1	62.589.149.385	62.589.149.385
Lãi vay	341.060.010	338.659.941
Chi phí khác	202.894.040	-
	<b>63.133.103.435</b>	<b>62.927.809.326</b>

**4.16 Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Kinh phí công đoàn	82.619.090	42.242.500
Bảo hiểm xã hội	29.504.499	126.840.555
Bảo hiểm y tế, thất nghiệp	-	109.180
Phải trả khác (*)	36.255.605.012	10.840.815.997
	<b>36.367.728.601</b>	<b>11.010.008.232</b>

(\*) Số dư khoản phải trả khác bao gồm:

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Phí duy tu, bảo dưỡng phải trả	5.355.594.446	5.355.594.446
Hoàn tiền thuê đất	3.678.969.344	5.027.419.860
Cổ tức chia cho cổ đông	24.003.547.500	-
Phải trả khác	3.217.493.722	457.801.691
	<b>36.255.605.012</b>	<b>10.840.815.997</b>

**4.17 Phải trả dài hạn khác**

Là khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn.

**4.18 Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Vay dài hạn công ty tài chính (a)	18.334.132.189	11.848.082.189
Vay dài hạn ngân hàng (b)	203.693.076.950	97.069.189.699
	<b>222.027.209.139</b>	<b>108.917.271.888</b>
(Trừ) nợ dài hạn đến hạn trả	(2.154.200.000)	(2.154.200.000)
	<b>219.873.009.139</b>	<b>106.763.071.888</b>

(a) Bao gồm 02 khoản vay:

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
- Vay của Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh – dự án Nhà máy xử lý nước thải Module 2 (*)	9.693.882.189	11.818.082.189
- Vay của Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh – Xây dựng cầu Rạch Rộp 1 (**)	8.640.250.000	-
	<b>18.334.132.189</b>	<b>11.818.082.189</b>

(\*) 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-TD 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 <sup>3</sup> 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

- 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.

(\*\*) Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 171/2014/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 20 tháng 11 năm 2014:

- Hạn mức vay** : 120.213.720.000 VND  
**Mục đích vay** : Đầu tư dự án "Xây dựng cầu Rạch Rộp 1 – Khu công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 2), Huyện Nhà Bè"  
**Thời hạn vay** : 72 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 31 tháng 12 năm 2014 là 10,0%/năm.  
Lãi suất cho vay trong hạn kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 áp dụng lãi suất cho vay được điều chỉnh hàng quý theo công thức bằng mức lãi suất cho vay tối thiểu do Bộ tài chính công bố đối với dự án LDIF còn hiệu lực tại ngày đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất cho vay cộng phí 0,5%/năm, nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu của HFIC được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh phê duyệt.
- Đảm bảo** : Công ty cam kết sử dụng nguồn thu từ ngân sách thành phố thanh toán vốn đầu tư của Dự án theo Quyết định phê duyệt dự án số 3761/QĐ-SGTVT ngày 01/11/2013 của Sở Giao thông Vận tải TP. Hồ Chí Minh và các nguồn thu hợp pháp khác để trả nợ (gốc, lãi, phạt và chi phí khác). Công ty phải mua bảo hiểm mọi rủi ro đối với công trình trong suốt thời gian vay với mức tối thiểu bằng 100% dư nợ, trong đó Công ty đầu tư nhà nước TP. Hồ Chí Minh là đơn vị thụ hưởng không huỷ ngang.
- 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 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 01 tháng 12 năm 2014:

- 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)

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Lãi suất vay	: Bảng 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.

### 4.19 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 TNHH MTV 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	5.162.800.000	1,72	33.162.800.000	11,05
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời	17.503.000.000	5,83	17.503.000.000	5,83
Công ty Cổ phần Việt Âu	28.000.000.000	9,33	-	-
Cổ đông khác	8.338.000.000	2,78	8.338.000.000	2,78
	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

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 2014

**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
<b>Năm trước</b>					
Số dư đầu năm trước (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 trước	-	-	-	76.989.240.346	76.989.240.346
Trích quỹ trong năm trước	-	-	2.982.000.000	(2.982.000.000)	-
Trích cổ tức năm trước	-	-	-	(36.000.000.000)	(36.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.964.000.000)	(5.964.000.000)
Lương, thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(2.684.000.000)	(2.684.000.000)
Số dư cuối năm trước (31/12/2013)	300.000.000.000	19.185.812.748	18.172.777.585	287.983.499.738	625.342.090.071
<b>Năm nay</b>					
Số dư đầu năm nay (01/01/2014)	300.000.000.000	19.185.812.748	18.172.777.585	287.983.499.738	625.342.090.071
Lãi trong năm nay	-	-	-	61.047.899.516	61.047.899.516
Trích quỹ trong năm nay	-	-	3.849.462.017	(3.849.462.017)	-
Trích cổ tức năm nay	-	-	-	(54.000.000.000)	(54.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(11.163.439.850)	(11.163.439.850)
Lương, thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(1.370.232.000)	(1.370.232.000)
<b>Số dư cuối năm nay (31/12/2014)</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>19.185.812.748</b>	<b>22.022.239.602</b>	<b>278.648.265.387</b>	<b>619.856.317.737</b>

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

	2014 VND	2013 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
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
<b>Cổ phiếu</b>		
	2014 Cổ phiếu	2013 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

#### 5.1 Doanh thu

	2014 VND	2013 VND
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ:</b>		
Doanh thu cho thuê đất:		
- Giai đoạn 1	86.642.675.525	56.955.715.138
- Giai đoạn 2	54.649.609.214	71.912.245.825
Doanh thu cung cấp nước sạch	19.891.172.388	19.033.208.092
Doanh thu xử lý nước thải	6.468.634.376	9.237.286.722
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	2.293.547.927	2.101.212.617
	<b>169.945.639.430</b>	<b>159.239.668.394</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	6.740.656.621	13.092.288.366
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>163.204.982.809</b>	<b>146.147.380.028</b>

#### 5.2 Giá vốn hàng bán

	2014 VND	2013 VND
<b>Giá vốn dịch vụ cung ứng:</b>		
Giá vốn cho thuê đất:		
- Giai đoạn 1	(1) 13.634.328.650	10.556.699.559
- Giai đoạn 2	(2) 40.727.216.670	58.425.082.521
Giá vốn nước sạch	17.272.152.499	15.486.644.731
Giá vốn xử lý nước thải	4.464.512.077	4.753.391.513
Giá vốn nhà lưu trú công nhân	3.522.821.542	2.101.728.872
	<b>79.621.031.438</b>	<b>91.323.547.196</b>
Điều chỉnh giá vốn giai đoạn 1 theo đơn giá thực tế	-	(50.640.231.838)
	<b>79.621.031.438</b>	<b>40.683.315.358</b>

(1) 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 với tổng chi phí thực hiện là 278.529.172.144 VND.

(2) Theo số liệu đã được Hội đồng quản trị thống nhất thông qua trong Quyết nghị số 11/NQ/HĐQT/HIPC/14 ngày 29 tháng 8 năm 2014, giá vốn tạm tính của giai đoạn 2 là 1.176.000 VND/m<sup>2</sup>.

#### 5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	2014 VND	2013 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	562.856.060	1.639.519.683
Lãi chậm thanh toán	12.843.931.829	4.015.035.685
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	182.313
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	7.942.023	4.345.599
	<b>13.414.729.912</b>	<b>5.659.083.280</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

### 5.4 Chi phí tài chính

	2014 VND	2013 VND
Chiết khấu thanh toán	546.361.125	-
Lãi vay	-	56.118.275
	<u>546.361.125</u>	<u>56.118.275</u>

### 5.5 Chi phí bán hàng

	2014 VND	2013 VND
Chi phí nhân viên	1.968.025.119	1.885.043.837
Chi phí đồ dùng	6.520.272	39.525.365
Chi phí khấu hao	-	5.964.040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.067.237	135.934.778
Chi phí khác	1.487.325.780	401.813.388
	<u>3.528.938.408</u>	<u>2.468.281.408</u>

### 5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2014 VND	2013 VND
Chi phí nhân viên	13.809.900.076	13.464.749.730
Chi phí đồ dùng	155.687.334	705.150.139
Chi phí khấu hao	577.996.284	1.249.869.652
Điều chỉnh chi phí khấu hao	-	(1.834.197.048)
Thuế, phí, lệ phí	125.059.010	129.795.098
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.082.895.023	2.953.626.942
Chi phí khác	4.500.628.989	10.195.526.339
	<u>22.252.166.716</u>	<u>26.864.520.852</u>

### 5.7 Thu nhập khác

	2014 VND	2013 VND
Thu từ cho thuê cơ sở hạ tầng	1.023.263.715	402.091.361
Thu nhập khác	127.687.034	247.980.815
	<u>1.150.950.749</u>	<u>650.072.176</u>

### 5.8 Chi phí khác

	2014 VND	2013 VND
Chi phí lãi chậm nộp	510.053.496	-
Chi phí khác	990.820.904	165.891.551
	<u>1.500.874.400</u>	<u>165.891.551</u>

**5.9 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	70.321.291.383	82.218.408.040
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>	<i>1.648.769.652</i>	<i>730.696.927</i>
<i>Trừ thu nhập không chịu thuế</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Tổng thu nhập chịu thuế	<u>71.970.061.035</u>	<u>82.949.104.967</u>
Thuế suất thuế TNDN:		
Hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ tiện ích:		
<i>Giai đoạn 1</i>	<i>10%</i>	<i>10%</i>
<i>Giai đoạn 2</i>	<i>22%</i>	<i>25%</i>
<i>Hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>22%</i>	<i>25%</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	9.273.391.867	9.106.194.831
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn	-	(3.877.027.137)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u><b>9.273.391.867</b></u>	<u><b>5.229.167.694</b></u>

**5.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	61.047.899.516	76.989.240.346
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	61.047.899.516	76.989.240.346
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><b>2.035</b></u>	<u><b>2.566</b></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	
	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	68.811.102.676	67.420.281.903	68.811.102.676	67.420.281.903
Phải thu khách hàng và phải thu khác	5.759.718.987	7.302.697.929	5.759.718.987	7.302.697.929
Ký quỹ ngắn hạn	13.000.000	13.000.000	13.000.000	13.000.000
	<b>74.583.821.663</b>	<b>74.735.979.832</b>	<b>74.583.821.663</b>	<b>74.735.979.832</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ ngắn hạn	2.154.200.000	2.154.200.000	2.154.200.000	2.154.200.000
Phải trả người bán	215.863.309.397	224.714.796.283	215.863.309.397	224.714.796.283
Chi phí phải trả và phải trả khác	12.796.011.562	11.179.475.938	12.796.011.562	11.179.475.938
Nhận ký quỹ dài hạn	14.066.201.576	4.409.284.630	14.066.201.576	4.409.284.630
Vay và nợ dài hạn	219.873.009.139	106.763.071.888	219.873.009.139	106.763.071.888
	<b>464.752.731.674</b>	<b>349.220.828.739</b>	<b>464.752.731.674</b>	<b>349.220.828.739</b>

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	2014 VND	2013 VND
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Phải trả chi phí đầu tư xây dựng	29.924.057.547	26.037.216.685
	Trả cổ tức trong năm	18.240.000.000	40.128.000.000
	Cổ tức phải trả	-	21.888.000.000
	Phải trả phí thuê bãi đậu xe	54.000.000	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 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 2014

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	2014 VND	2013 VND
Công ty Cổ phần Long Hậu	Phải trả tiền nước sạch	3.899.106.888	540.275.224
Cty CP TM DV Hiệp Tân	Cung cấp nước sạch	421.203.341	-
	Chi phí mua xăng	1.864.128.627	-
	Bảo dưỡng cây xanh	3.429.984.000	-
Cty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Trả tiền chi hộ	112.783.400	-
	Đầu tư	47.331.000.000	-

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên có liên quan như sau:

Công ty liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2014 VND	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	(213.557.762.602)	(204.431.305.855)
	Thuế VAT phải trả khi chuyển giao vốn Nhà nước	(393.679.292)	(393.679.292)
	Phải thu chi hộ tiền đền bù Cổ tức phải trả	255.892.000	255.892.000
		(14.592.000.000)	(32.832.000.000)
Cty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Phải thu tiền chi hộ	363.771.200	476.554.600
Công ty Cổ phần Long Hậu	Trả trước tiền nước sạch	200.000	95.232.766
	Phải trả tiền nước sạch	(367.305.355)	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Phải trả tiền dịch vụ	(35.559.000)	(35.559.000)
	Phải trả tiền xây dựng	(290.082.000)	(290.082.000)
	Trả trước tiền nước sạch	3.000	-

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

	2014 VND	2013 VND
Lương và thưởng	5.436.962.102	5.175.295.850

**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-QHSDĐ ngày 16 tháng 6 năm 2008,

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 2.259.951,2 m<sup>2</sup> đất đang sử dụng thuộc giai đoạn 1 Khu công nghiệp Hiệp Phước, trong đó 767.624,4 m<sup>2</sup> với mức giá là 375 VND/m<sup>2</sup>/năm và 1.492.326,8 m<sup>2</sup> với giá 225 VND/m<sup>2</sup>/năm. 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 đơn giá này sẽ thay đổi 5 năm một lần và giá thuê sẽ tăng mỗi lần không vượt quá 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 cho kỳ tính thuế 2012 – 2016, Công ty được miễn 100% theo Quyết định số 126/QĐ-CCT ngày 13 tháng 02 năm 2014 của Chi cục Thuế Nhà Bè.

- + 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 m<sup>2</sup> kể từ ngày 13 tháng 6 năm 2011 (trong đó diện tích phải trả tiền thuê đất là 393.208,2 m<sup>2</sup>) và 5.000 m<sup>2</sup> (trong đó phải trả tiền thuê đất là 4.791,8 m<sup>2</sup>) kể từ ngày 21 tháng 5 năm 2012 đến ngày 23 tháng 9 năm 2058 với giá 4.610 VND/m<sup>2</sup>, 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 đến bù giải phóng mặt bằng. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp cho kỳ tính thuế 2012 -2016, Công ty được miễn 100% theo Quyết định số 1674/QĐ-CCT ngày 11 tháng 12 năm 2013 của Chi cục Thuế Nhà Bè.



**ĐỖ TRỌNG TRÍ**  
Người lập

**LỮ THỊ THU VÂN**  
Kế toán trưởng

**VƯƠNG HỮU MẪN**  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2015

