

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Tháng 3 năm 2013

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 – 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 20

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Xuân Hán	Chủ tịch (từ nhiệm ngày 20/04/2012)
Bà Phạm Thị Viêt	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 20/04/2012)
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành viên
Ông Đoàn Hồng Dũng	Thành viên (từ nhiệm ngày 20/04/2012)
Ông Đoàn Hồng Tâm	Thành viên
Ông Vương Hữu Mẫn	Thành viên
Ông Nguyễn Bá Tùng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 20/04/2012)

Ban Kiểm soát:

Khổng Văn Minh	Trưởng ban
Lữ Thị Thu vân	Thành viên
Tô Hữu Duy	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc:

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Thống nhất Hội đồng Quản trị,



PHẠM THỊ VIỆT
Chủ tịch HĐQT

Ngày 25 tháng 3 năm 2013



CÔNG TY KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM
DFK VIETNAM AUDITING COMPANY

Office in Ho Chi Minh City
No. 38/8 Lam Son, Tân Bình District T. 848 6296 8684
No. 426 Cao Thang, District 10 T. 848 3868 3306
Office in Hanoi Level 25, M3M4 Building, 91 Nguyen Chi
Thanh, Dong Da T. 844 6266 3006 www.dfk.com.vn

Số: 123/DFK-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 25 tháng 3 năm 2013, từ trang 03 đến trang 20 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.



Phó Giám đốc
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0458 /KTV
Thay mặt và đại diện cho:
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DFK VIỆT NAM
Ngày 25 tháng 3 năm 2013
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Lê Đình Huyền
Kiểm toán viên
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1756/KTV

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚCKhu B, đường số 1, khu Công nghiệp Hiệp Phước, huyện Nhà Bè,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu B 01-DN

Đơn vị: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		169.179.833.468	228.404.115.677
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	67.693.570.879	117.547.229.351
1. Tiền	111		1.936.777.269	6.698.447.514
2. Các khoản tương đương tiền	111		65.756.793.610	110.848.781.837
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	6	5.809.698.597	9.727.424.049
1. Phải thu khách hàng	131		1.513.982.690	9.624.000
2. Trả trước cho người bán	132		3.223.238.923	4.530.169.716
5. Các khoản phải thu khác	135		1.082.100.984	5.197.254.333
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(9.624.000)	(9.624.000)
III. Hàng tồn kho	140		307.464.467	203.852.053
1. Hàng tồn kho	141		307.464.467	203.852.053
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		95.369.099.525	100.925.610.224
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	7	92.038.095.385	92.441.424.332
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		406.761.241	5.432.605.958
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		2.924.242.899	3.051.579.934
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		820.717.714.434	579.461.298.351
I. Tài sản cố định	220		820.717.714.434	579.246.133.523
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	29.054.455.739	31.181.324.824
Nguyên giá	222		43.167.020.149	43.529.623.897
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.112.564.410)	(12.348.299.073)
3. Tài sản cố định vô hình	227	9	24.587.596	100.787.957
Nguyên giá	228		309.301.386	309.301.386
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(284.713.790)	(208.513.429)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	10	791.638.671.099	547.964.020.742
II. Tài sản dài hạn khác	260		-	215.164.828
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	-	215.164.828
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		989.897.547.902	807.865.414.028

Các thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 20 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		396.896.698.177	237.773.142.668
I. Nợ ngắn hạn	310		383.193.245.383	234.358.320.718
2. Phải trả người bán	312	12	201.825.458.411	58.313.185.601
3. Người mua trả tiền trước	313		182.855.672	5.364.711.993
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	13	5.806.307.808	6.841.212.829
5. Phải trả công nhân viên	315		-	2.359.350.156
6. Chi phí phải trả	316	14	140.271.240.579	103.727.715.825
9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	15	35.107.382.913	56.237.985.920
11. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		-	1.514.158.394
II. Nợ dài hạn	330		13.703.452.794	3.414.821.950
3. Phải trả dài hạn khác	333		3.127.823.200	1.923.148.200
4. Vay và nợ dài hạn	334	16	10.575.629.594	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	1.491.673.750
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		593.000.849.725	570.092.271.360
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	593.000.849.725	570.092.271.360
1. Vốn điều lệ	411		300.000.000.000	300.000.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		19.185.812.748	19.185.812.748
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		15.190.777.585	12.872.254.192
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		258.624.259.392	238.034.204.420
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		989.897.547.902	807.865.414.028

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
Tài sản thuê ngoài		-	-
Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ		-	-
Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi		-	-
Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
Ngoại tệ các loại (USD)		12.995,72	12.981,51
Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-



ĐOÀN HỒNG TÂM
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Vũ Thị Thanh Thảo
Giám đốc tài chính

Đỗ Trọng Trí
Người lập

Các thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 20 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, khu Công nghiệp Hiệp Phước, huyện Nhà Bè,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU B 02-DN**Đơn vị: VNĐ**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2012	2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		191.642.824.595	192.048.127.230
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		(4.445.698.034)	(5.007.477.724)
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	03		(4.445.698.034)	(5.007.477.724)
3. Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	10	19	187.197.126.561	187.040.649.506
4. Giá vốn hàng bán	11	20	(104.333.585.270)	(134.239.201.960)
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		82.863.541.291	52.801.447.546
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	6.076.739.784	26.542.406.730
7. Chi phí hoạt động tài chính	22		-	(27.888)
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	22	(2.793.468.770)	(5.495.437.948)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	(20.583.020.549)	(22.342.429.480)
10. Lãi từ hoạt động kinh doanh	30		65.563.791.756	51.505.958.960
11. Thu nhập khác	31		2.065.924.121	813.650.892
12. Chi phí khác	32		(685.595)	(2.656.685)
13. Lợi nhuận khác	40	24	2.065.238.526	810.994.207
14. Lãi kế toán trước thuế	50		67.629.030.282	52.316.953.167
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	25	(7.996.734.078)	(5.946.485.333)
16. Lãi sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		59.632.296.204	46.370.467.834
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	61	26	1.988	1.546

**ĐOÀN HỒNG TÂM**

Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Vũ Thị Thanh Thảo

Giám đốc tài chính

Đỗ Trọng Tri

Người lập

Các thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 20 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

MẪU B 03-DN
Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	2012	2011
I, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1, Lãi trước thuế	01	67.629.030.282	52.316.953.167
2, Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.335.474.536	2.325.587.530
Các khoản dự phòng	03	-	9.624.000
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(6.226.739.784)	(26.793.936.260)
3, Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	63.737.765.034	27.858.228.437
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	9.070.907.204	(5.600.979.748)
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(103.612.414)	68.189.752
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả	11	(74.410.271.907)	34.249.830.856
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	618.493.775	(73.341.058.005)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(8.745.691.545)	-
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	15	1.204.675.000	914.176.200
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(8.627.734.853)	(15.851.612.508)
II, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1, Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(46.236.792.997)	(392.933.616.395)
2, Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	150.000.000	251.750.000
3, Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(363.128.992.365)	(756.759.753.430)
4, Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	363.128.992.365	796.759.753.430
7, Tiền thu lãi cho vay, cổ tức nhận được	27	6.076.739.784	26.542.186.260
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(40.010.053.213)	(326.139.680.135)
III, LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1, Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp	31	-	240.000.000.000
3, Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	10.575.629.594	-
6, Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(11.791.500.000)	(18.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.215.870.406)	222.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(49.853.658.472)	(119.991.292.643)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	117.547.229.351	237.538.521.994
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	67.693.570.879	117.547.229.351



ĐOÀN HỒNG TÂM

Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Vũ Thị Thanh Thảo

Giám đốc tài chính

Đỗ Trọng Trí

Người lập

Các thuyết minh kèm theo từ trang 8 đến trang 20 là bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, khu Công nghiệp Hiệp Phước, huyện Nhà Bè,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

1. THÔNG TIN CHUNG**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007006 ngày 14 tháng 06 năm 2007 và Giấy Chứng nhận điều chỉnh lần thứ 4 số 0305046979 ngày 02 tháng 08 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 192 người (năm 2011: 166 người).

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty là:

- Nghiên cứu, thực hiện các định hướng, mục tiêu, chương trình, dự án đầu tư phát triển về xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới tại thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương khác;
- Dịch vụ cung cấp cho khu chế xuất, khu công nghiệp các loại vật tư, nguyên vật liệu và các dịch vụ khác về vệ sinh, công viên cây xanh, thu gom rác phế liệu, phế phẩm, cung cấp thức ăn công nghiệp;
- Kinh doanh hàng xuất nhập khẩu, vật liệu xây dựng, cho thuê các thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện, kinh doanh nhà;
- Xây dựng và cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi khu công nghiệp.

Trụ sở của Công ty đặt tại Khu B, Đường số 1, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

Công ty đã và đang ghi nhận giá vốn cho thuê đất giai đoạn I Khu Công nghiệp Hiệp Phước theo Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT.08 ngày 11/03/2008 và lô D1 và D10 thuộc giai đoạn II theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐQT/HIPC/12 ngày 02/10/2012 của Hội đồng Quản trị. Giá vốn tạm tính dựa trên các chi phí ước tính để hoàn thành cơ sở hạ tầng, bao gồm: tiền thuê đất, chi phí đền bù giải tỏa, san lấp, hệ thống đường nội bộ, cầu, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng,... của các lô đất giai đoạn I là 318.690 đồng/m²; lô D1 và D10 tương ứng là 1.104.265 đồng/m² và 459.207 đồng/, và đang ghi nhận một phần trên tài khoản chi phí phải trả. Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng việc áp dụng đơn giá này sẽ phản ánh hợp lý giá vốn hàng bán của Công ty.

Năm tài chính

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu bổ sung các thuyết minh và ảnh hưởng đối với việc trình bày một số các công cụ tài chính trên báo cáo tài chính. Năm 2012 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Thông tư 210 và đã bổ sung thêm các thuyết minh mới trong báo cáo tài chính như được trình bày tại Thuyết minh số 28 (Phần thuyết minh báo cáo tài chính).

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, khu Công nghiệp Hiệp Phước, huyện Nhà Bè,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

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 bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu, các khoản đầu tư và các tài sản tài chính khác.

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 bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và công nợ tài chính khác.

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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	5 - 10
Phương tiện vận tải truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5
Tài sản cố định khác	4

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí đền bù giải tỏa, giá trị thanh toán các hạng mục công trình chưa hoàn thành, giá trị quyết toán các hạng mục công trình đã nghiệm thu hoàn thành, chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay (nếu có) có liên quan cấu thành nên giá thành đất công nghiệp, và chi phí mua sắm, xây dựng tài sản cố định.

Chi phí phải trả

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

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

Trong đó: Giá thành dự toán đất cho thuê thuộc giai đoạn I là 318.690 đồng/m², lô D1 và D10 tương ứng là 1.104.265 đồng/m² và 459.207 đồng/m² đất thương phẩm.

Số dư của khoản Chi phí phải trả cuối kỳ là phần chênh lệch giữa giá trị quyết toán các hạng mục công trình đã nghiệm thu hoàn thành thuộc chi phí xây dựng cơ bản dở dang và chi phí giá thành ước tính lũy kế đến thời điểm cuối năm tài chính.

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Thuế

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09 - DN

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012	01/01/2012
	VNĐ	VNĐ
Tiền mặt	91.381.977	1.765.517
Tiền gửi ngân hàng	1.845.395.292	6.696.681.997
VNĐ	1.578.728.251	6.430.311.196
USD	266.667.041	266.370.801
Các khoản tương đương tiền (*)	65.756.793.610	110.848.781.837
	67.693.570.879	117.547.229.351

(*) Đây là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng.

6. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VNĐ	VNĐ
Phải thu khách hàng	1.513.982.690	9.624.000
Trả trước cho người bán (*)	3.223.238.923	4.530.169.716
Phải thu khác	1.082.100.984	5.197.254.333
	5.819.322.597	9.737.048.049
Dự phòng phải thu ngắn hạn	(9.624.000)	(9.624.000)
	5.809.698.597	9.727.424.049

(*) chi tiết như sau

	31/12/2012	01/01/2012
	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần Không gian Hòa Bình	144.497.850	123.431.118
Bệnh viện Chợ Rẫy	-	199.472.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	-	362.675.220
Công ty kiểm định xây dựng Sài Gòn (SCQC)	110.612.818	169.625.718
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng Hợp	129.520.000	194.280.000
Công ty Cổ phần TM&XD Thịnh Toàn	-	2.752.986.983
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tâm Phát	387.375.191	387.375.191
Công ty Cổ phần kỹ thuật SEEN	2.063.793.356	-
Khác	387.439.708	340.323.486
	3.223.238.923	4.530.169.716

7. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
<u>Chi tiết:</u>	VNĐ	VNĐ
Công ty Cổ phần CNKT Âu Châu	1.105.318.021	1.105.318.021
Công ty CP Đầu tư Phát triển Gas Đô Thị	1.640.252.935	-
Công ty TNHH SXTM Hưng Thạnh	139.407.403	139.407.403
Công ty IMEXCO	4.991.834.173	5.253.965.824
Công ty TNHH Phan Sinh	1.015.764.508	1.675.911.061
Công ty TNHH Kho vận Việt Nam CWT SPL	81.394.965.393	83.548.515.393
Trạm XLNT	854.064.391	-
Nhà lưu trú công nhân	269.739.000	-
Trung tâm sinh hoạt công nhân	495.697.327	495.697.327
Khác	131.052.234	222.609.303
	92.038.095.385	92.441.424.332

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

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

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa & vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2012	29.461.596.234	759.709.009	11.481.877.164	1.823.073.398	3.368.092	43.529.623.897
Tăng	-	65.746.000	-	66.659.090	-	132.405.090
Thanh lý	-	-	(443.806.475)	(51.202.363)	-	(495.008.838)
Tại ngày 31/12/2012	29.461.596.234	825.455.009	11.038.070.689	1.838.530.125	3.368.092	43.167.020.149

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/01/2012	(2.074.469.016)	(250.321.374)	(8.638.112.698)	(1.382.027.893)	(3.368.092)	(12.348.299.073)
Khấu hao trong năm	(1.178.729.136)	(71.805.387)	(720.616.572)	(288.123.080)	-	(2.259.274.175)
Thanh lý	-	-	443.806.475	51.202.363	-	495.008.838
Tại ngày 31/12/2012	(3.253.198.152)	(322.126.761)	(8.914.922.795)	(1.618.948.610)	(3.368.092)	(14.112.564.410)

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2012	27.387.127.218	509.387.635	2.843.764.466	441.045.505	-	31.181.324.824
Tại ngày 31/12/2012	26.208.398.082	503.328.248	2.123.147.894	219.581.515	-	29.054.455.739

Tài sản khấu hao hết vẫn còn sử dụng có nguyên giá tại ngày 31/12/2012 là 7.508.289.501 đồng

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**NGUYÊN GIÁ**

Tại ngày 01/01/2012

Tăng

Tại ngày 31/12/2012

Phần mềm

máy tính

VND

309.301.386

-

309.301.386

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/01/2012

Khấu hao trong năm

Tại ngày 31/12/2012

(208.513.429)

(76.200.361)

(284.713.790)

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2012

Tại ngày 31/12/2012

100.787.957

24.587.596

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tại ngày 1 tháng 1	547.964.020.742	108.729.825.268
Tăng	243.674.650.357	449.838.879.172
Chuyển qua tài sản cố định	-	(5.261.570.526)
Giảm khác	-	(5.343.113.172)
Tại ngày 31 tháng 12	(*) 791.638.671.099	547.964.020.742

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, khu Công nghiệp Hiệp Phước, huyện Nhà Bè,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG (tiếp theo)

(*) Bao gồm:	31/12/2012	01/01/2012
	VNĐ	VNĐ
Chi phí xây dựng KCN Hiệp Phước Giai đoạn I	18.010.011.182	5.325.306.766
Chi phí xây dựng KCN Hiệp Phước Giai đoạn II	753.782.681.029	530.120.283.457
Chi phí xây dựng Nhà Lưu trữ Công nhân - Block II	19.845.978.888	12.518.430.519
	791.638.671.099	547.964.020.742

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	2012	2011
	VNĐ	VNĐ
Tại ngày 01 tháng 01	215.164.828	423.413.337
Tăng trong năm	-	6.916.322
Phân bổ vào chi phí trong năm	(215.164.828)	(215.164.831)
Thanh lý trong năm	-	-
Tại ngày 31 tháng 12	-	215.164.828

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2012	01/01/2012
	VNĐ	VNĐ
Công ty CP Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	197.570.262.450	52.430.950.840
Công ty TNHH MTV DV TM XD Bắc Hải	-	2.342.700.000
Công ty Cổ phần kỹ thuật SEEN	3.200.162.295	1.895.499.731
Công ty CP Đầu Tư Phan Vũ	406.999.890	406.999.890
Các đối tượng khác	648.033.776	1.237.035.140
	201.825.458.411	58.313.185.601

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	01/01/2012
	VNĐ	VNĐ
Thuế Giá trị gia tăng	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	4.030.619.914	4.779.577.381
Thuế Thu nhập cá nhân	1.775.687.894	2.061.635.448
	5.806.307.808	6.841.212.829

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2012	01/01/2012
	VNĐ	VNĐ
Giá vốn tạm tính giai đoạn I	67.602.737.628	55.738.621.164
Giá vốn tạm tính giai đoạn II	72.668.502.951	47.989.094.661
	140.271.240.579	103.727.715.825

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, khu Công nghiệp Hiệp Phước, huyện Nhà Bè,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

15. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	20.290.220	118.327.327
Bảo hiểm Xã hội + Y tế	129.049.735	20.472.690
Phải trả khác:		
+ Công ty TNHH Kho vận Việt Nam CWT SPL	-	43.255.022.191
+ Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	3.321.350.957	3.017.887.267
+ Công ty bao bì Hoàng Nhật Thịnh	4.348.450.516	-
+ Cục Hải Quan Thành phố Hồ Chí Minh	3.240.000.000	-
+ Cổ tức 2012	18.242.912.500	-
+ Phí Duyệt tu	5.645.485.361	9.753.156.726
+ Khác	159.843.624	73.119.719
	35.107.382.913	56.237.985.920

16. VAY DÀI HẠN

Đây là khoản vay VND từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng số 102/2012/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 16/5/2012 với hạn mức là 19.765.553.000 đồng để đầu tư Dự án: “Nhà máy xử lý nước thải Module 2 – Công suất 3.000m³ ngày/đêm”. Thời hạn vay 7 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên (bao gồm 12 tháng ân hạn). Khoản vay này được Quỹ Bảo lãnh tín dụng cho các Doanh nghiệp nhỏ và vừa Tp. HCM bảo lãnh.

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ VND	Quỹ Đầu tư & Phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2011	60.000.000.000	16.981.820.859	16.981.820.859	214.149.738.286	308.113.380.004
Tăng vốn trong năm	240.000.000.000	-	-	-	240.000.000.000
Lợi nhuận	-	-	-	46.370.467.834	46.370.467.834
Trích quỹ	-	2.203.991.889	-	(2.203.991.889)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.391.576.478)	(6.391.576.478)
Cổ tức	-	-	-	(18.000.000.000)	(18.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2011	300.000.000.000	19.185.812.748	12.872.254.192	238.034.204.420	570.092.271.360
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Lợi nhuận	-	-	-	59.632.296.204	59.632.296.204
Trích quỹ	-	-	2.318.523.393	(2.318.523.393)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(6.723.717.839)	(6.723.717.839)
Cổ tức	-	-	-	(30.000.000.000)	(30.000.000.000)
Tại ngày 31/12/2012	300.000.000.000	19.185.812.748	15.190.777.585	258.624.259.392	593.000.849.725

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh, vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 VND (năm 2011: 300.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp như sau:

	Theo Giấy Đăng ký		Vốn thực góp			
	Kinh doanh		31/12/2012		31/12/2011	
	VND	%	VND	%	VND	%
Công ty PTCN Tân Thuận	182.400.000.000	60,80	182.400.000.000	60,80	182.400.000.000	60,80
Các cổ đông khác	117.600.000.000	39,20	117.600.000.000	39,20	117.600.000.000	39,20
	300.000.000.000	100	300.000.000.000	100	300.000.000.000	100

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B09 - DN

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

18. CỔ PHẦN

	31/12/2012	01/01/2012
Cổ phần	Cổ phần	Cổ phần
Số lượng cổ phần được phép phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phần phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phần được mua lại	-	-
- Cổ phần phổ thông	-	-
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
- Cổ phần phổ thông	30.000.000	30.000.000
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VNĐ	-	-

19. DOANH THU THUẦN

	2012	2011
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VNĐ	VNĐ
Trong đó:		
- Doanh thu cho thuê đất	167.781.115.832	170.609.099.929
+ Giai đoạn I	134.426.570.377	121.816.932.413
+ Giai đoạn II	33.354.545.455	48.792.167.516
- Doanh thu cung cấp đồng hồ nước	62.475.000	118.022.726
- Doanh thu cung cấp nước sạch	16.397.777.005	14.691.977.798
- Doanh thu xử lý nước thải	6.023.277.407	5.767.420.390
- Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	1.378.179.351	858.660.023
- Doanh thu khác	-	2.946.364
	191.642.824.595	192.048.127.230
Các khoản giảm trừ		
- Hàng bán bị trả lại	(4.445.698.034)	(5.007.477.724)
	187.197.126.561	187.040.649.506

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2012	2011
Trong đó:	VNĐ	VNĐ
- Giá vốn cho thuê đất	81.789.450.292	115.322.535.542
+ Giai đoạn I	56.551.565.533	67.333.440.881
+ Giai đoạn II	25.237.884.759	47.989.094.661
- Giá vốn nước sạch	16.055.337.032	14.109.437.234
- Giá vốn xử lý nước thải	4.286.682.374	2.913.456.454
- Giá vốn nhà lưu trú công nhân	2.202.115.572	1.893.772.730
	104.333.585.270	134.239.201.960

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2012	2011
	VNĐ	VNĐ
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.493.228.811	15.752.599.970
Lãi chậm thanh toán	2.583.510.973	10.789.586.290
Khác	-	220.470
	6.076.739.784	26.542.406.730

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B09 - DN

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

22. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2012	2011
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Chi phí lương nhân viên	1.660.825.334	1.666.344.501
Chi phí công cụ, dụng cụ	27.766.300	18.302.427
Chi phí khấu hao	10.902.165	19.974.435
Chi phí dịch vụ mua ngoài	76.244.875	371.586.057
Chi phí khác bằng tiền	1.017.730.096	3.419.230.528
	<u>2.793.468.770</u>	<u>5.495.437.948</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2012	2011
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Chi phí nhân viên quản lý	13.393.270.363	13.700.044.839
Chi phí đồ dùng văn phòng	302.291.411	329.831.925
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.502.451.918	1.485.264.181
Thuế, phí và lệ phí	50.268.388	98.475.168
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.014.103.741	3.547.039.126
Chi phí khác	2.320.634.728	3.181.774.241
	<u>20.583.020.549</u>	<u>22.342.429.480</u>

24. LỢI NHUẬN TỪ HOẠT ĐỘNG KHÁC

	2012	2011
	<u>VNĐ</u>	<u>VNĐ</u>
Thu thanh lý tài sản cố định	150.000.000	251.750.000
Thu từ hoàn nhập Quỹ Dự phòng trợ cấp mất việc làm	1.267.092.250	-
Thu từ cho thuê cơ sở hạ tầng	255.363.635	-
Khác	393.468.236	561.900.892
Thu nhập khác	<u>2.065.924.121</u>	<u>813.650.892</u>
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	-	-
Khác	(685.595)	(2.656.685)
Chi phí khác	<u>(685.595)</u>	<u>(2.656.685)</u>
Lợi nhuận khác	<u>2.065.238.526</u>	<u>810.994.207</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

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

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Mẫu B09 - DN***Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính***25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	2012	2011
	VNĐ	VNĐ
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho năm hiện tại		
Lợi nhuận trước thuế	67.629.030.282	52.316.953.167
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	773.522.394	345.821.000
Thu nhập chịu thuế	68.402.552.676	52.662.774.167
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		
Hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ tiện ích :		
+ Giai đoạn I	10%	10%
+ Giai đoạn II	25%	25%
Hoạt động kinh doanh khác	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	8.654.272.157	7.751.287.385
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	(2.815.455.337)	(1.804.802.052)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 2011 bổ sung	2.157.917.258	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.996.734.078	5.946.485.333

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 10% trên thu nhập chịu thuế đối với hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp giai đoạn I và các hoạt động kinh doanh tiện ích đình kèm cung cấp cho các doanh nghiệp thuê đất thuộc giai đoạn I. Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong ba năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (2003 - 2005) và được giảm 50% trong tám năm tiếp theo (2006 - 2013).

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHẦN

	2012	2011
	VNĐ	VNĐ
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	59.632.296.204	46.370.467.834
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	59.632.296.204	46.370.467.834
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	30.000.000	18.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.988	2.576

27. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2012	2011
	VNĐ	VNĐ
Chi phí nguyên vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	15.054.095.697	15.366.389.340
Chi phí công cụ, dụng cụ	330.057.711	348.134.352
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.335.474.536	2.325.587.530
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.090.348.616	3.918.625.183
Chi phí khác	3.388.633.212	6.699.479.937
24.198.609.772	28.658.216.342	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B09 - DN

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

28. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Trong vòng một năm	774.489.582	717.177.582
Trong năm thứ hai	774.489.582	717.177.582
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.538.622.020	2.259.109.383
Sau năm năm	38.053.045.185	36.528.007.404
	42.140.646.369	40.221.471.951

Chi tiết như sau:

+ Đối với diện tích thuộc Giai đoạn I: 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, Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 2.259.951,2m² đất đang sử dụng thuộc giai đoạn I Khu Công nghiệp Hiệp Phước, trong đó 767.624,4m² với mức giá là 375VNĐ/m²/năm và 1.492.326,8m² với giá 225VNĐ/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 Giám đốc Công ty dự tính giá thuê sẽ tăng sau mỗi 5 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 bắt đầu phải trả tiền thuê đất định kỳ cho diện tích đất thuộc giai đoạn I Khu Công nghiệp Hiệp Phước. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được miễn 100% theo quy định của Luật Thuế sử dụng đất nông nghiệp.

+ Đối với diện tích thuộc Giai đoạn II: 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 II. 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 diện tích 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 4.610VNĐ/m²/năm, 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 hàng năm (ổn định từ năm 2012 – 2016) của phần diện tích này là 57.312.000 đồng.

29. CÔNG CỤ 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 các khoản nợ thuần, tiền và các khoản tương đương tiền, phần vốn chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, khu Công nghiệp Hiệp Phước, huyện Nhà Bè,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.693.570.879	117.547.229.351
Các khoản phải thu	5.819.322.597	9.737.048.049
Đầu tư dài hạn	-	-
Tổng cộng	73.512.893.476	127.284.277.400
Công nợ tài chính		
Các khoản vay:	10.575.629.594	-
+ Dài hạn	10.575.629.594	-
Phải trả người bán và phải trả khác	202.008.314.083	63.677.897.594
Tổng cộng	212.583.943.677	63.677.897.594

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Loại tiền tệ gây ra rủi ro này là USD và EUR. Công ty đảm bảo rằng việc chịu rủi ro này sẽ được duy trì ở mức chấp nhận được bằng cách thực hiện quản lý rủi ro liên quan đến biến động tỷ giá hối đoái thông qua các biện pháp: dự báo tỷ giá ngoại hối trong tương lai, duy trì dự nợ ngoại tệ ở mức thấp...

Giá trị ghi sổ của các tài sản và công nợ phải trả có gốc USD như sau:

	Ngoại tệ	
	31/12/2012	01/01/2012
	USD	USD
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.995,72	12.981,51
Các khoản phải thu	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-
Tổng cộng	12.995,72	12.981,51
Công nợ tài chính		
Các khoản vay:	-	-
Tổng cộng	-	-

Quản lý rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, khu Công nghiệp Hiệp Phước, huyện Nhà Bè,
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

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

Quản lý rủi ro về giá

Rủi ro về giá là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc dòng tiền tương lai của công cụ tài chính biến động theo những thay đổi theo giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Để quản lý rủi ro, Công ty tiến hành cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng giảm thiểu rủi ro ở mức chấp nhận được.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa nợ phải trả đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì mức dự phòng tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản vay, nguồn vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn cho nợ phải trả tài chính phi phái sinh và tài sản tài chính phi phái sinh trên cơ sở không chiết khấu tại thời điểm lập báo cáo:

Khoản mục	Dưới 1 năm VNĐ	Từ 1 năm - 5 năm VNĐ	Tổng VNĐ
NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH			
Tại 31/12/2012			
Các khoản vay	-	10.575.629.594	10.575.629.594
Phải trả người bán và phải trả khác	202.008.314.083	-	202.008.314.083
Cộng	202.008.314.083	10.575.629.594	212.583.943.677
Tại 01/01/2012			
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác	63.677.897.594	-	63.677.897.594
TÀI SẢN TÀI CHÍNH			
Tại 31/12/2012			
Tiền và các khoản tương đương tiền	67.693.570.879	-	67.693.570.879
Các khoản phải thu	5.819.322.597	-	5.819.322.597
Cộng	73.512.893.476	-	73.512.893.476
Tại 01/01/2012			
Tiền và các khoản tương đương tiền	117.547.229.351	-	117.547.229.351
Các khoản phải thu	9.737.048.049	-	9.737.048.049



ĐOÀN HỒNG TÂM
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2013

Vũ Thị Thanh Thảo
Giám đốc tài chính

Đỗ Trọng Trí
Người lập