

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP  
HIỆP PHƯỚC**

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013**



## MỤC LỤC

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



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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

### 1. Công ty

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

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

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, ngành nghề kinh doanh của Công ty là nghiên cứu, thực hiện các định hướng, mục tiêu, chương trình, dự án đầu tư phát triển về xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới tại thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương khác; dịch vụ cung cấp cho các khu chế xuất, khu công nghiệp các loại vật tư, nguyên vật liệu và các dịch vụ khác về vệ sinh, công viên cây xanh, thu gom rác phế liệu, phế phẩm, cung cấp thức ăn công nghiệp; mua bán vật liệu xây dựng; cho thuê các thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện; kinh doanh nhà ở; xây dựng và cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi trong khu công nghiệp.

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

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

#### Hội đồng quản trị

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

#### Ban Tổng Giám đốc

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

#### Ban kiểm soát

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

### 3. Đánh giá tình hình kinh doanh

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

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

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

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

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**5. Kiểm toán viên**

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

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc vào cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

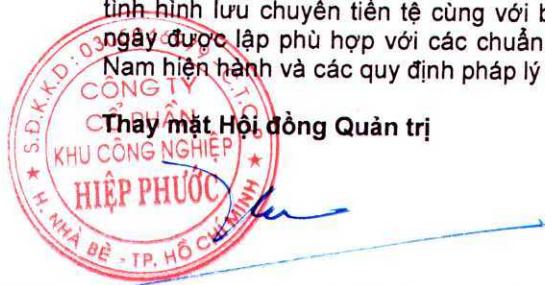
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng, tuỳ thuộc vào sự khác biệt trọng yếu công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính trên 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 kê toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**7. Phê duyệt các báo cáo tài chính**

Chúng tôi phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cùng với bản thuyết minh đính kèm cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Bà PHẠM THỊ VIẾT**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 4 năm 2014

Số: 132A/2014/BCKT-HCM.00506

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Quý cỗ 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 22 tháng 4 năm 2014, từ trang 05 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán này được phát hành thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 132/2014/BCKT-HCM.00506 ngày 20 tháng 03 năm 2013 theo Công văn đề nghị điều chỉnh số 179A/CV/HIPC.14 ngày 22 tháng 4 năm 2014 kèm theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/NQ/HĐQT/HIPC/14 ngày 21 tháng 4 năm 2014, do: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước thay đổi tổng diện tích đất kinh doanh và diện tích đất đã kết chuyển doanh thu theo diện tích đất đã được cấp sổ đỏ thay vì tính theo diện tích trên hợp đồng cho thuê đất; và ghi nhận bổ sung chi phí xây dựng cơ bản.

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



TRANG ĐẶC 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 22 tháng 4 năm 2014

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

**BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

|  | Mã<br>số   | Thuyết<br>minh | 31/12/2013<br>VND        | 01/01/2013<br>VND      |
|--|------------|----------------|--------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                   |            |                |                          |                        |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |                | <b>1.011.600.695.414</b> | <b>169.179.833.468</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền               | 110        | 4.1            | 67.420.281.903           | 67.693.570.879         |
| Tiền   | 111        |                | 57.813.532.378           | 1.936.777.269          |
| Các khoản tương đương tiền                       | 112        |                | 9.606.749.525            | 65.756.793.610         |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn              | 120        |                | -                        | -                      |
| Đầu tư ngắn hạn                                  | 121        |                | -                        | -                      |
| Dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn             | 129        |                | -                        | -                      |
| Các khoản phải thu                               | 130        |                | 11.376.607.098           | 5.809.698.597          |
| Phải thu khách hàng                              | 131        | 4.2            | 3.583.610.786            | 1.513.982.690          |
| Trả trước cho người bán                          | 132        | 4.3            | 1.501.909.384            | 3.223.238.923          |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |                | -                        | -                      |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |                | -                        | -                      |
| Các khoản phải thu khác                          | 135        | 4.4            | 6.300.710.928            | 1.082.100.984          |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi              | 139        | 4.2            | (9.624.000)              | (9.624.000)            |
| Hàng tồn kho                                     | 140        | 4.5            | 926.877.450.979          | 307.464.467            |
| Hàng tồn kho                                     | 141        |                | 926.877.450.979          | 307.464.467            |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |                | -                        | -                      |
| Tài sản ngắn hạn khác                            | 150        |                | 5.926.355.434            | 95.369.099.525         |
| Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | 4.6            | 166.146.864              | 92.038.095.385         |
| Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |                | -                        | 406.761.241            |
| Thuế và các khoản phải thu Nhà nước              | 154        |                | -                        | -                      |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 157        |                | -                        | -                      |
| Tài sản ngắn hạn khác                            | 158        | 4.7            | 5.760.208.570            | 2.924.242.899          |



## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

|   | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2013<br>VND        | 01/01/2013<br>VND      |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                            |            |             |                          |                        |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>37.400.259.687</b>    | <b>820.717.714.434</b> |
| <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | -                        | -                      |
| Phải thu dài hạn của khách hàng           | 211        |             | -                        | -                      |
| Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc        | 212        |             | -                        | -                      |
| Phải thu nội bộ dài hạn                   | 213        |             | -                        | -                      |
| Phải thu dài hạn khác                     | 218        |             | -                        | -                      |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi         | 219        |             | -                        | -                      |
| <b>Tài sản cố định</b>                    | <b>220</b> |             | <b>37.230.769.981</b>    | <b>820.717.714.434</b> |
| Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 4.8         | 15.532.253.314           | 29.054.455.739         |
| Nguyên giá                                | 222        |             | 28.696.260.742           | 43.167.020.149         |
| Giá trị hao mòn lũy kế                    | 223        |             | (13.164.007.428)         | (14.112.564.410)       |
| Tài sản cố định thuê tài chính            | 224        |             | -                        | -                      |
| Nguyên giá                                | 225        |             | -                        | -                      |
| Giá trị hao mòn lũy kế                    | 226        |             | -                        | -                      |
| Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 4.9         | -                        | 24.587.596             |
| Nguyên giá                                | 228        |             | 295.051.372              | 309.301.386            |
| Giá trị hao mòn lũy kế                    | 229        |             | (295.051.372)            | (284.713.790)          |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 230        | 4.10        | 21.698.516.667           | 791.638.671.099        |
| <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> |             | -                        | -                      |
| Đầu tư vào công ty con                    | 251        |             | -                        | -                      |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh   | 252        |             | -                        | -                      |
| Đầu tư dài hạn khác                       | 258        |             | -                        | -                      |
| Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn          | 259        |             | -                        | -                      |
| <b>Tài sản dài hạn khác</b>               | <b>260</b> |             | <b>169.489.706</b>       | -                      |
| Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        |             | 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>1.049.000.955.101</b> | <b>989.897.547.902</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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

|  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2013<br>VND        | 01/01/2013<br>VND      |
|--|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                 |            |             |                          |                        |
| NỢ PHẢI TRẢ                                      | 300        |             | <b>423.658.865.030</b>   | <b>396.896.698.177</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>108.055.202.657</b>   | <b>383.193.245.383</b> |
| Vay và nợ ngắn hạn                               | 311        | 4.17        | 2.154.200.000            | -                      |
| Phải trả cho người bán                           | 312        | 4.11        | 20.283.490.428           | 201.825.458.411        |
| Người mua trả tiền trước                         | 313        | 4.12        | 2.316.876.476            | 182.855.672            |
| Thuế và các khoản phải nộp nhà nước              | 314        | 4.13        | 8.559.399.267            | 5.806.307.808          |
| Phải trả công nhân viên                          | 315        |             | 803.418.928              | -                      |
| Chi phí phải trả                                 | 316        | 4.14        | 62.927.809.326           | 140.271.240.579        |
| Phải trả nội bộ                                  | 317        |             | -                        | -                      |
| Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 318        |             | -                        | -                      |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                | 319        | 4.15        | 11.010.008.232           | 35.107.382.913         |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn                       | 320        |             | -                        | -                      |
| Quỹ khen thưởng và phúc lợi                      | 323        |             | -                        | -                      |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 327        |             | -                        | -                      |
| <b>Nợ dài hạn</b>                                | <b>330</b> |             | <b>315.603.662.373</b>   | <b>13.703.452.794</b>  |
| Phải trả dài hạn người bán                       | 331        | 4.11        | 204.431.305.855          | -                      |
| Phải trả dài hạn nội bộ                          | 332        |             | -                        | -                      |
| Phải trả dài hạn khác                            | 333        | 4.16        | 4.409.284.630            | 3.127.823.200          |
| Vay và nợ dài hạn                                | 334        | 4.17        | 106.763.071.888          | 10.575.629.594         |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                  | 335        |             | -                        | -                      |
| Dự phòng trợ cấp mất việc làm                    | 336        |             | -                        | -                      |
| Dự phòng phải trả dài hạn                        | 337        |             | -                        | -                      |
| Doanh thu chưa thực hiện                         | 338        |             | -                        | -                      |
| Quỹ phát triển khoa học công nghệ                | 339        |             | -                        | -                      |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                            | <b>400</b> |             | <b>625.342.090.071</b>   | <b>593.000.849.725</b> |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | 4.18        | <b>625.342.090.071</b>   | <b>593.000.849.725</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        |             | 18.172.777.585           | 15.190.777.585         |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                    | 419        |             | -                        | -                      |
| Lợi nhuận chưa phân phối                         | 420        |             | 287.983.499.738          | 258.624.259.392        |
| Nguồn vốn đầu tư XDCB                            | 421        |             | -                        | -                      |
| Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                  | 422        |             | -                        | -                      |
| <b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>                | <b>430</b> |             | -                        | -                      |
| Nguồn kinh phí                                   | 432        |             | -                        | -                      |
| Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ                | 433        |             | -                        | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                       | <b>440</b> |             | <b>1.049.000.955.101</b> | <b>989.897.547.902</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

## BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

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



ĐOÀN HỒNG TÂM

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 4 năm 2014

LŨ THỊ THU VÂN

Kế toán trưởng

ĐỖ TRỌNG TRÍ

Người lập

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

| Mã số   | Thuyết<br>minh | 2013<br>VND            | 2012<br>VND            |
|---|----------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>01</b>      | <b>159.239.668.394</b> | <b>191.642.824.595</b> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02             | 13.092.288.366         | 4.445.698.034          |
| <b>Doanh thu thuần</b>                          | <b>10</b>      | <b>146.147.380.028</b> | <b>187.197.126.561</b> |
| <b>Giá vốn hàng bán</b>                         | <b>11</b>      | <b>40.683.315.358</b>  | <b>104.333.585.270</b> |
| <b>Lợi nhuận gộp</b>                            | <b>20</b>      | <b>105.464.064.670</b> | <b>82.863.541.291</b>  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21             | 5.659.083.280          | 6.076.739.784          |
| Chi phí tài chính                               | 22             | 56.118.275             | -                      |
| Trong đó: chi phí lãi vay                       | 23             | 56.118.275             | -                      |
| Chi phí bán hàng                                | 24             | 2.468.281.408          | 2.793.468.770          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 25             | 26.864.520.852         | 20.583.020.549         |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>        | <b>30</b>      | <b>81.734.227.415</b>  | <b>65.563.791.756</b>  |
| Thu nhập khác                                   | 31             | 650.072.176            | 2.065.924.121          |
| Chi phí khác                                    | 32             | 165.891.551            | 685.595                |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                           | <b>40</b>      | <b>484.180.625</b>     | <b>2.065.238.526</b>   |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>        | <b>50</b>      | <b>82.218.408.040</b>  | <b>67.629.030.282</b>  |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành    | 51             | 5.229.167.694          | 7.996.734.078          |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại     | 52             | -                      | -                      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>60</b>      | <b>76.989.240.346</b>  | <b>59.632.296.204</b>  |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                 | <b>70</b>      | <b>5.9</b>             | <b>2.566</b>           |
|   |                |                        | <b>1.988</b>           |



**ĐOÀN HỒNG TÂM**

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 4 năm 2014

**LŨ THỊ THU VÂN**

Kế toán trưởng

**ĐỖ TRỌNG TRÍ**

Người lập

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

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

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

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

|   | Mã số     | 2013<br>VND             | 2012<br>VND             |
|---|-----------|-------------------------|-------------------------|
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>          |           |                         |                         |
| Lợi nhuận trước thuế                                    | 01        | 82.218.408.040          | 67.629.030.282          |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>                         |           |                         |                         |
| Khấu hao tài sản cố định                                | 02        | 1.738.684.931           | 2.335.474.536           |
| Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)                         | 03        | -                       | -                       |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện      | 04        | (4.345.599)             | -                       |
| (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư                            | 05        | (5.654.555.368)         | (6.226.739.784)         |
| Chi phí lãi vay   | 06        | 56.118.275              | -                       |
| <b>Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động</b>   | <b>08</b> | <b>78.354.310.279</b>   | <b>63.737.765.034</b>   |
| (Tăng)/giảm các khoản phải thu                          | 09        | (7.996.112.931)         | 9.070.907.204           |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                | 10        | (124.607.177)           | (103.612.414)           |
| Tăng/ (giảm) các khoản phải trả                         | 11        | (106.860.375.431)       | (74.410.271.907)        |
| (Tăng)/ giảm chi phí trả trước                          | 12        | (314.095.285)           | 618.493.775             |
| Tiền lãi vay đã trả                                     | 13        | (56.118.275)            | -                       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                       | 14        | (7.133.741.306)         | (8.745.691.545)         |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                   | 15        | 3.859.161.780           | 1.204.675.000           |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                   | 16        | (6.769.639.012)         | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>    | <b>20</b> | <b>(47.041.217.358)</b> | <b>(8.627.734.853)</b>  |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>              |           |                         |                         |
| Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác              | 21        | (3.031.674.879)         | (46.236.792.997)        |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác         | 22        | -                       | 150.000.000             |
| Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác        | 23        | -                       | (363.128.992.365)       |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác    | 24        | -                       | 363.128.992.365         |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                 | 25        | -                       | -                       |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác             | 26        | -                       | -                       |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia     | 27        | 5.654.555.368           | 6.076.739.784           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>        | <b>30</b> | <b>2.622.880.489</b>    | <b>(40.010.053.213)</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN 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        | 100.504.902.463         | 10.575.629.594          |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                 | 34        | (2.163.260.169)         | -                       |
| Tiền chi trả nợ thuê tài chính                          | 35        | -                       | -                       |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                 | 36        | (54.200.940.000)        | (11.791.500.000)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>     | <b>40</b> | <b>44.140.702.294</b>   | <b>(1.215.870.406)</b>  |
| <b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>                   |           |                         |                         |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>                  | <b>50</b> | <b>(277.634.575)</b>    | <b>(49.853.658.472)</b> |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 60        | 67.693.570.879          | 117.547.229.351         |
| <b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b>                 | <b>61</b> | <b>4.345.599</b>        | <b>-</b>                |
|   | <b>70</b> | <b>67.420.281.903</b>   | <b>67.693.570.879</b>   |



ĐOÀN HỒNG TÂM

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 4 năm 2014

LŨ THỊ THU VÂN

Kế toán trưởng

ĐO TRỌNG TRÍ

Người lập

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

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

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

### 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 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.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

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

**3.11 Doanh thu**

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

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

**3.12 Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị 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.

Trong năm tài chính 2013, Công ty tạm tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hiệp Phước theo Quyết định đầu tư số 667/TTg ngày 16 tháng 9 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư bổ sung số 5669/UB-CNN ngày 23 tháng 9 năm 2004 của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 3.13 Công cụ tài chính

- Ghi nhận ban đầu

#### Tài sản tài chính

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

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

#### Công nợ tài chính

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

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

- Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

### 3.14 Các bên có liên quan

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

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

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

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

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

### 4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 4.2 Các khoản phải thu thương mại

|                                  | 31/12/2013<br>VND    | 01/01/2013<br>VND    |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Phải thu thương mại – Bên thứ ba | 3.583.610.786        | 1.513.982.690        |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi     | <u>(9.624.000)</u>   | <u>(9.624.000)</u>   |
|                                  | <b>3.573.986.786</b> | <b>1.504.358.690</b> |

### 4.3 Trả trước cho người bán

|   | 31/12/2013<br>VND    | 01/01/2013<br>VND    |
|---|----------------------|----------------------|
| Trả trước cho người bán – Bên liên quan | 95.232.766           | -                    |
| Trả trước cho người bán – Bên thứ ba    | <u>1.406.676.618</u> | <u>3.223.238.923</u> |
|   | <b>1.501.909.384</b> | <b>3.223.238.923</b> |

### 4.4 Các khoản phải thu khác

|  | 31/12/2013<br>VND    | 01/01/2013<br>VND    |
|--|----------------------|----------------------|
| Phải thu thuế thu nhập cá nhân         | 222.171.057          | -                    |
| Phải thu tiền Công ty mẹ               | 255.892.000          | -                    |
| Phải thu của cán bộ nhân viên          | 2.349.828.728        | -                    |
| Phải thu từ ngân sách                  | 2.268.558.472        | -                    |
| Phải thu tiền chi hộ cho Công ty Unika | 476.554.600          | -                    |
| Phải thu khác                          | <u>727.706.071</u>   | <u>1.082.100.984</u> |
|  | <b>6.300.710.928</b> | <b>1.082.100.984</b> |

### 4.5 Hàng tồn kho

|   | 31/12/2013<br>VND      | 01/01/2013<br>VND  |
|---|------------------------|--------------------|
| Nguyên vật liệu                         | 383.069.583            | 271.283.956        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 753.947.151.478        | -                  |
| Thành phẩm (*)                          | 88.890.741.937         | -                  |
| Hàng hóa (mua lại đất cho thuê)         | 83.656.487.981         | 36.180.511         |
| <b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>        | <b>926.877.450.979</b> | <b>307.464.467</b> |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho          | -                      | -                  |
| <b>Giá trị thuần</b>                    | <b>926.877.450.979</b> | <b>307.464.467</b> |

(\*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước được kết chuyển từ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, xem mục 4.10

### 4.6 Chi phí trả trước ngắn hạn

|                               | 31/12/2013<br>VND  | 01/01/2013<br>VND     |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng | 166.146.864        | -                     |
| Chi phí thu hồi đất           | -                  | 90.287.542.433        |
| Chi khác                      | -                  | 1.750.552.952         |
|                               | <b>166.146.864</b> | <b>92.038.095.385</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 CAO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

**4.7 Tài sản ngắn hạn khác**

|                          | 31/12/2013<br>VND    | 01/01/2013<br>VND    |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Tạm ứng cho nhân viên    | 5.747.208.570        | 2.911.242.899        |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 13.000.000           | 13.000.000           |
|                          | <b>5.760.208.570</b> | <b>2.924.242.899</b> |

**4.8 Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

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

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

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

| Xây dựng cơ bản dở dang đầu năm<br>VND | Tăng trong năm<br>VND         | Tăng do phân bổ sung chi phí<br>loại lại<br>VND | Trích bổ sung chi phí<br>VND | Kết chuyển giá vốn<br>VND    | Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối năm<br>VND | Xây dựng cơ bản dở dang cuối năm<br>VND                    |
|--|-------------------------------|---|------------------------------|------------------------------|---|--|
| - KCN Hiệp Phước Giai đoạn I           | 19.041.289.872                | 13.684.868.212                                  | 13.375.021.118               | 62.589.149.385               | (19.799.586.650)                                    | 88.890.741.937   |
| - KCN Hiệp Phước Giai đoạn II          | 754.206.508.439               | 97.191.897.147                                  | 34.200.807.833               | -                            | (131.652.061.941)                                   | 753.947.151.478  |
| - Nhà lưu trú block II                 | 18.390.872.788                | 3.037.904.879                                   | 269.739.000                  | -                            | -   | - 21.698.516.667   |
|  | <b><u>791.638.671.099</u></b> | <b><u>113.914.670.238</u></b>                   | <b><u>47.845.567.951</u></b> | <b><u>62.589.149.385</u></b> | <b><u>(151.451.648.591)</u></b>                     | <b><u>842.837.893.415</u></b> <b><u>21.698.516.667</u></b> |

**4.11 Phải trả người bán**

|   | 31/12/2013<br>VND             | 01/01/2013<br>VND             |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả nhà cung cấp ngắn hạn/ xây dựng cơ bản | 19.558.992.286                | 201.641.727.602               |
| Phải trả nhà cung cấp dài hạn/ xây dựng cơ bản  | <u>204.431.305.855</u>        | -                             |
| Phải trả nhà cung cấp/ dịch vụ                  | <u>724.498.142</u>            | <u>183.730.809</u>            |
|   | <b><u>224.714.796.283</u></b> | <b><u>201.825.458.411</u></b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**4.12 Người mua trả tiền trước**

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

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

|                                | 31/12/2013<br>VND    | 01/01/2013<br>VND    |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng phải nộp | 4.507.649.140        | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp     | 2.068.583.031        | 4.030.619.914        |
| Thuế thu nhập cá nhân          | 1.983.167.096        | 1.775.687.894        |
|                                | <u>8.559.399.267</u> | <u>5.806.307.808</u> |

**4.14 Chi phí phải trả**

|                                   | 31/12/2013<br>VND     | 01/01/2013<br>VND      |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Trích bổ sung chi phí giai đoạn 1 | 62.589.149.385        | -                      |
| Giá vốn tạm tính giai đoạn 1      | -                     | 67.602.737.628         |
| Giá vốn tạm tính giai đoạn 2      | -                     | 72.668.502.951         |
| Lãi vay                           | 338.659.941           | -                      |
|                                   | <u>62.927.809.326</u> | <u>140.271.240.579</u> |

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

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

(\*) Bao gồm:

|                                | 31/12/2013<br>VND     | 01/01/2013<br>VND     |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Phí duy tu, bảo dưỡng phải trả | 5.355.594.446         | -                     |
| Hoàn tiền thuê đất             | 5.027.419.860         | 6.545.707.393         |
| Cỗ tức chia cho cỗ đồng        | -                     | 18.242.912.500        |
| Phải trả khác                  | 457.801.691           | 10.169.423.065        |
|                                | <u>10.840.815.997</u> | <u>34.958.042.958</u> |

**4.16 Phải trả dài hạn khác**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 4.17 Vay và nợ dài hạn

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

(a) Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 102/2012/HĐTD-ĐTTC\_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.<br>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.<br>Bên vay cam kết dùng nguồn thu từ dự án và các nguồn thu khác để thanh toán nợ vay khi đến hạn.   |
| Cam kết  | : Bên vay cam kết tập trung toàn bộ nguồn thu từ hoạt động kinh doanh dịch vụ dự án vào tài khoản 13010000701142 tại ngân hàng BIDV – Sở giao dịch 2 trong suốt thời gian vay vốn, nếu không thì phải thanh toán khoản phạt cam kết bằng 0,02% trên số doanh thu mà Bên vay chưa chuyển vào tài khoản này.  |
| (b) Khoản vay từ ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè theo hợp đồng tín dụng số 13.150102/HĐTD ngày 04 tháng 6 năm 2013: |   |
| Hạn mức vay  | : 515.000.000.000 VND   |
| Mục đích vay   | : Thực hiện dự án đầu tư Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 tại huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.  |
| Thời hạn vay   | : 62 tháng kể từ ngày 04/6/2013 đến 04/8/2018   |
| Thời gian trả nợ gốc   | : 36 tháng kể từ ngày kết thúc thời gian ân hạn gốc (thời gian ân hạn gốc: 26 tháng kể từ ngày 04/6/2013 đến 04/08/2015)  |
| Lãi suất vay   | : Bằng lãi suất cơ sở cộng (+) biên độ 6%/năm và được điều chỉnh 3 tháng/lần (Lãi suất cơ sở bằng lãi huy động tiết kiệm 12 tháng bằng VND trả lãi sau niêm yết tại ngân hàng cộng (+) chi phí huy động vốn tăng thêm)<br>Lãi suất phạt quá hạn: 50% lãi suất cho vay trong hạn đang áp dụng tại thời điểm phát sinh nợ quá hạn.  |

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

|         |   |
|---------|---|
| Đảm bảo | : Thể 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.<br>Thể 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.<br>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 đổi chiều công nợ với các khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp.<br>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 thuê 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.<br>Bên vay tập trung quan hệ tại ngân hàng đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho ngân hàng tiếp cận và cung cấp dịch vụ cho các cá nhân/doanh nghiệp đầu tư trong khu công nghiệp Hiệp Phước.  |

#### 4.18 Vốn chủ sở hữu ("CSH")

##### Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                     | Vốn đầu tư<br>của CSH<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Quỹ dự<br>phòng tài<br>chính<br>VND | Lợi nhuận<br>chưa phân<br>phối<br>VND | Cộng<br>VND      |
|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Số dư đầu năm trước(01/01/2012)     | 300.000.000.000              | 19.185.812.748                  | 12.872.254.192                      | 238.034.204.420                       | 570.092.271.360  |
| Lãi trong năm trước                 | -                            | -                               | -                                   | 59.632.296.204                        | 59.632.296.204   |
| Trích quỹ trong năm trước           | -                            | -                               | 2.318.523.393                       | (2.318.523.393)                       | -                |
| Trích cổ tức năm trước              | -                            | -                               | -                                   | (30.000.000.000)                      | (30.000.000.000) |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi      | -                            | -                               | -                                   | (6.723.717.839)                       | (6.723.717.839)  |
| Số dư cuối năm trước (31/12/2012)   | 300.000.000.000              | 19.185.812.748                  | 15.190.777.585                      | 258.624.259.392                       | 593.000.849.725  |
| Số dư đầu năm nay(01/01/2013)       | 300.000.000.000              | 19.185.812.748                  | 15.190.777.585                      | 258.624.259.392                       | 593.000.849.725  |
| Lãi trong năm nay                   | -                            | -                               | -                                   | 76.989.240.346                        | 76.989.240.346   |
| Trích quỹ trong năm nay             | -                            | -                               | 2.982.000.000                       | (2.982.000.000)                       | -                |
| Trích cổ tức năm nay                | -                            | -                               | -                                   | (36.000.000.000)                      | (36.000.000.000) |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi      | -                            | -                               | -                                   | (5.964.000.000)                       | (5.964.000.000)  |
| Trích quỹ khen thưởng ban điều hành | -                            | -                               | -                                   | (2.684.000.000)                       | (2.684.000.000)  |
| Số dư cuối năm nay (31/12/2013)     | 300.000.000.000              | 19.185.812.748                  | 18.172.777.585                      | 287.983.499.738                       | 625.342.090.071  |

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

|                                  | 2013<br>VND     | 2012<br>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 |

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

**Cổ phiếu**

|                                     | 2013<br>Cổ phiếu | 2012<br>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 2013

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1 Doanh thu**

| 2013<br>VND | 2012<br>VND |
|-------------|-------------|
|-------------|-------------|

**Doanh thu cung cấp dịch vụ:**

Doanh thu cho thuê đất:

|  |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|
| <i>Giai đoạn 1</i>                       | <b>56.955.715.138</b>  | <b>134.426.570.377</b> |
| <i>Giai đoạn 2</i>                       | <b>71.912.245.825</b>  | <b>33.354.545.455</b>  |
| Doanh thu lắp đặt đồng hồ nước           | 192.699.457            | 62.475.000             |
| Doanh thu cung cấp nước sạch             | 18.840.508.635         | 16.397.777.005         |
| Doanh thu xử lý nước thải                | 9.237.286.722          | 6.023.277.407          |
| Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân | 2.101.212.617          | 1.378.179.351          |
|  | <b>159.239.668.394</b> | <b>191.642.824.595</b> |

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

|                        |                        |                        |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Hàng bán bị trả lại    | 13.092.288.366         | 4.445.698.034          |
| <b>Doanh thu thuần</b> | <b>146.147.380.028</b> | <b>187.197.126.561</b> |

**5.2 Giá vốn hàng bán**

| 2013<br>VND | 2012<br>VND |
|-------------|-------------|
|-------------|-------------|

**Giá vốn dịch vụ cung ứng:**

Giá vốn cho thuê đất:

|                               |                       |                        |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|
| <i>Giai đoạn 1</i>            | <b>10.556.699.559</b> | <b>56.551.565.533</b>  |
| <i>Giai đoạn 2</i>            | <b>58.425.082.521</b> | <b>25.237.884.759</b>  |
| Giá vốn nước sạch             | 15.486.644.731        | 16.055.337.032         |
| Giá vốn xử lý nước thải       | 4.753.391.513         | 4.286.682.374          |
| Giá vốn nhà lưu trú công nhân | 2.101.728.872         | 2.202.115.572          |
|                               | <b>91.323.547.196</b> | <b>104.333.585.270</b> |

Điều chỉnh giá vốn giai đoạn 1 theo đơn giá thực tế

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| (50.640.231.838)      | -                      |
| <b>40.683.315.358</b> | <b>104.333.585.270</b> |

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

| STT | Chỉ tiêu  | Số liệu ước tính | Số liệu quyết toán | Chênh lệch     |
|-----|---|------------------|--------------------|----------------|
| 1   | Chi phí thực hiện giai đoạn 1 (VND)                   | 359.455.662.686  | 278.529.172.144    | 80.926.490.542 |
| 2   | Tổng diện tích tính giá vốn giai đoạn 1 ( $m^2$ )     | 1.127.915.80     | 1.156.191.93       | (28.276.13)    |
| 3   | Giá vốn kế hoạch giai đoạn 1 (VND/ $m^2$ )            |                  |                    |                |
| 3   | $(3) = (1)/(2)$                                       | 318.690          | 240.902            | 77.788         |
| 4   | Diện tích đã kết chuyển giá vốn giai đoạn 1 ( $m^2$ ) | 787.201,56       | 787.201,56         | -              |
| 5   | Giá vốn đã kết chuyển giai đoạn 1 (VND)               | 240.278.662.045  | 189.638.430.207    | 50.640.231.838 |
| 5   | $(5) = (3) \times (4)$                                |                  |                    |                |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

**5.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                      | 2013<br>VND          | 2012<br>VND          |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng               | 1.639.519.683        | 3.493.228.811        |
| Lãi chậm thanh toán                  | 4.015.035.685        | 2.583.510.973        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện   | 182.313              | -                    |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 4.345.599            | -                    |
|                                      | <b>5.659.083.280</b> | <b>6.076.739.784</b> |

**5.4 Chi phí tài chính**

|         | 2013<br>VND       | 2012<br>VND |
|---------|-------------------|-------------|
| Lãi vay | <b>56.118.275</b> | -           |

**5.5 Chi phí bán hàng**

|                           | 2013<br>VND          | 2012<br>VND          |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên         | 1.885.043.837        | 1.660.825.334        |
| Chi phí đồ dùng           | 39.525.365           | 27.766.300           |
| Chi phí khấu hao          | 5.964.040            | 10.902.165           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 135.934.778          | 76.244.875           |
| Chi phí khác              | 401.813.388          | 1.017.730.096        |
|                           | <b>2.468.281.408</b> | <b>2.793.468.770</b> |

**5.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                             | 2013<br>VND           | 2012<br>VND           |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên           | 13.464.749.730        | 13.393.270.363        |
| Chi phí đồ dùng             | 705.150.139           | 302.291.411           |
| Chi phí khấu hao            | 1.249.869.652         | 1.502.451.918         |
| Điều chỉnh chi phí khấu hao | (1.834.197.048)       | -                     |
| Thuế, phí, lệ phí           | 129.795.098           | 50.268.388            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 2.953.626.942         | 3.014.103.741         |
| Chi phí khác                | 10.195.526.339        | 2.320.634.728         |
|                             | <b>26.864.520.852</b> | <b>20.583.020.549</b> |

**5.7 Thu nhập khác**

|  | 2013<br>VND        | 2012<br>VND          |
|--|--------------------|----------------------|
| Thu từ thanh lý tài sản                            | -                  | 150.000.000          |
| Thu từ hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm | -                  | 1.267.092.250        |
| Thu từ cho thuê cơ sở hạ tầng                      | 402.091.361        | 255.363.635          |
| Thu nhập khác                                      | 247.980.815        | 393.468.236          |
|  | <b>650.072.176</b> | <b>2.065.924.121</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

|   | 2013<br>VND          | 2012<br>VND          |
|---|----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế   | 82.218.408.040       | 67.629.030.282       |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN: |                      |                      |
| Công các khoản chi phí không được trừ   | 730.696.927          | 773.522.394          |
| Trừ thu nhập không chịu thuế  | -                    | -                    |
| Tổng thu nhập chịu thuế   | 82.949.104.967       | 68.402.552.676       |
| Thuế suất thuế TNDN:  |                      |                      |
| Hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ tiện ích:                   |                      |                      |
| Giai đoạn 1   | 10%                  | 10%                  |
| Giai đoạn 2   | 25%                  | 25%                  |
| Hoạt động kinh doanh khác   | 25%                  | 25%                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp  | 9.106.194.831        | 7.751.287.385        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm                                       | (3.877.027.137)      | (2.815.455.337)      |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp 2011 bổ sung   | -                    | 2.157.917.258        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành  | <u>5.229.167.694</u> | <u>7.996.734.078</u> |

**5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|   | 2013           | 2012           |
|---|----------------|----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)          | 76.989.240.346 | 59.632.296.204 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)   | 76.989.240.346 | 59.632.296.204 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) | 30.000.000     | 30.000.000     |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)                               | <u>2.566</u>   | <u>1.988</u>   |

**6. THÔNG TIN BỘ PHẬN**

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

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

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 CAO TÀI CHÍNH**  
 Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

### Quản lý rủi ro vốn

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

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

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

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

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

### Tài sản đảm bảo

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

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

|                                      | Giá trị ghi sổ        |                       | Giá trị hợp lý        |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                      | 31/12/2013<br>VND     | 31/12/2012<br>VND     | 31/12/2013<br>VND     | 31/12/2012<br>VND     |
| <b>Tài sản tài chính</b>             |                       |                       |                       |                       |
| Tiền và các khoản tương đương tiền   | 67.420.281.903        | 67.693.570.879        | 67.420.281.903        | 67.693.570.879        |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 7.302.697.929         | 2.586.459.674         | 7.302.697.929         | 2.586.459.674         |
|                                      | <b>74.722.979.832</b> | <b>70.280.030.553</b> | <b>74.722.979.832</b> | <b>70.280.030.553</b> |

### Nợ phải trả tài chính

|                                   |                        |                        |                        |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Vay và nợ ngắn hạn                | 2.154.200.000          | -                      | 2.154.200.000          | -                      |
| Phải trả người bán                | 224.714.796.283        | 201.825.458.411        | 224.714.796.283        | 201.825.458.411        |
| Chi phí phải trả và phải trả khác | 11.179.475.938         | 16.715.130.458         | 11.179.475.938         | 16.715.130.458         |
| Nhận ký quỹ dài hạn               | 4.409.284.630          | 3.127.823.200          | 4.409.284.630          | 3.127.823.200          |
| Vay và nợ dài hạn                 | 106.763.071.888        | 10.575.629.594         | 106.763.071.888        | 10.575.629.594         |
|                                   | <b>349.220.828.739</b> | <b>232.244.041.663</b> | <b>349.220.828.739</b> | <b>232.244.041.663</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.

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

## 9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

### 9.1 Nghệp vụ và số dư với các bên có liên quan

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

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

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

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

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

|                 | 2013<br>VND   | 2012<br>VND   |
|-----------------|---------------|---------------|
| Lương và thưởng | 5.175.295.850 | 3.182.578.852 |

### 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, 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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

và 1.492.326,8 m<sup>2</sup> với giá 225 VND/m<sup>2</sup>/năm. Đơn giá này sẽ thay đổi 5 năm một lần. Căn cứ vào các quy định pháp luật về đất đai tại thời điểm ký kết Hợp đồng thuê đất và Phụ lục Hợp đồng thuê đất, Ban Tổng Giám đốc Công ty dự tính giá thuê sẽ tăng mỗi năm là 15%. Công ty được miễn tiền thuê đất trong thời hạn 7 năm kể từ năm 2004. Năm 2011 là năm đầu tiên Công ty phải trả tiền thuê đất định kỳ cho diện tích đất thuộc giai đoạn 1 Khu công nghiệp Hiệp Phước. Thuê sử dụng đất phi nông nghiệp được miễn 100% theo quy định của Luật thuế sử dụng đất phi nông nghiệp.

- + Đối với diện tích thuộc giai đoạn 2: Công ty mới ký hợp đồng thuê đất với một phần diện tích là 53,3 ha trong tổng số 597 ha của giai đoạn 2. Theo Hợp đồng thuê đất số 6342/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 24 tháng 10 năm 2012, Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 528.055,8 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 khâu trừ tiền đền bù giải phóng mặt bằng. Thuê sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp hàng năm ( ổn định từ năm 2012 – 2016) của phần diện tích này là 57.312.000 VND.

### 9.3 Thông tin khác

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

|                          | Số tiền<br>VND         |
|--------------------------|------------------------|
| Nợ đến 2013 chưa thu     | 258.316.357.432        |
| Nợ 2014 đến hạn phải thu | 69.441.268.013         |
| Nợ từ 2015 trở đi        | <u>218.017.508.501</u> |
|                          | <u>545.775.133.946</u> |

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

|                                | Số đã nộp<br>VND     |
|--------------------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng phải nộp | 4.106.080.350        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp     | 1.087.317.958        |
| Thuế thu nhập cá nhân          | <u>1.300.423.128</u> |
|                                | <u>6.493.821.436</u> |



ĐOÀN HỒNG TÂM  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 4 năm 2014

LŨ THỊ THU VÂN  
Kế toán trưởng

ĐỖ TRỌNG TRÍ  
Người lập