

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KHU CÔNG NGHIỆP HÒA CẨM**
176 đường 3/2 – Q. Hải Châu – TP. Đà Nẵng

HỒ SƠ HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN NĂM 2013



Đà Nẵng, năm 2013

CHƯƠNG TRÌNH
CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN HÒA CẨM
Thời gian tổ chức: Từ 8g00 đến 11g00 ngày 14/4/2013.

Thời gian	Nội dung	Người thực hiện
7h45-8g00	- Văn nghệ.	Ông: Công, Huy, Linh;
8g00-8g15	- Đón tiếp đại biểu, cổ đông.	Ông Khê
8g15-8g30	- Kiểm tra tư cách cổ đông, lập danh sách các cổ đông có mặt.	Ông Cường - BKS
8g30-8g40	- Ôn định tổ chức chuẩn bị Đại hội, chào cờ. - Tuyên bố lý do và khai mạc – Giới thiệu thành phần tham dự.	Ông Khê
8g40-8g50	- Báo cáo kết quả tư cách cổ đông tham Đại hội, tuyên bố đủ điều kiện tiến hành Đại hội theo qui định của pháp luật và Điều lệ Công ty.	Ông Cường - BKS
8g50-9g00	- Giới thiệu thành phần Đoàn chủ tịch, Đoàn thư ký. Lấy ý kiến biểu quyết	Ông Khê
9g00-9g10	- Thông qua chương trình nghị sự và quy chế làm việc của Đại hội. Lấy ý kiến biểu quyết	Đoàn chủ tịch
9g10-9g25	- Báo cáo của Hội đồng quản trị về việc tình hình triển khai thực hiện của HĐQT năm 2012 và phương hướng hoạt động năm 2013. Hội nghị thảo luận và cho ý kiến biểu quyết	Ông Hùng - HĐQT
9g25-9g35	- Báo cáo của Giám đốc Công ty về tình hình SXKD năm 2012; Phương hướng nhiệm vụ và các giải pháp triển khai kế hoạch năm 2013. Hội nghị thảo luận và cho ý kiến biểu quyết	Ông Nam - GD
9g35-9g50	- Báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty năm 2012. - Chương trình hoạt động của Ban kiểm soát năm 2013. Hội nghị thảo luận và cho ý kiến biểu quyết	Ông Cường - BKS
9g55-10g15	- Thông qua Điều chỉnh Tổng mức và Hiệu quả đầu tư KCN giai đoạn 1 Hội nghị thảo luận và cho ý kiến biểu quyết	Ông Chính - PGĐ
10g15-10g20	- Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty đã qua kiểm toán. Hội nghị thảo luận và cho ý kiến biểu quyết	Ông Đông - KT
10g20-10g25	- Phương án phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2012 và phương án chia cổ tức năm 2013. Hội nghị thảo luận và cho ý kiến biểu quyết	Ông Đông - KT

10g25-10g30	- Báo cáo việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán năm 2013. Hội nghị thảo luận và cho ý kiến biểu quyết	Ông Đông - KT
10g30-10g40	- Xác định thời gian niêm yết chứng khoán. Hội nghị thảo luận và cho ý kiến biểu quyết	Ông Đông - KT
10g40-10g50	- Văn nghệ.	Công ty
10g50-11g00	- Thông qua Nghị quyết đại hội. - Bế mạc.	Bà Hoàng Anh Ông Khê

*** Đoàn chủ tịch:**

- Ông Trần Xuân Mô
- Ông Phạm Quốc Thắng
- Ông Ngô Giang Nam

*** Đoàn thư ký:**

- Bà Trường Lê Hoàng Anh
- Ông Đoàn Đình Nam

*** Ban bầu cử + kiểm phiếu:**

- Ông Bùi Đức Lợi – Trưởng ban
- Ông Nguyễn Ngọc Tuấn Huy
- Ông Nguyễn Đào Linh

NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH
CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN HÒA CẨM

(Thời gian họp: 14/4/2013)

1. Thông qua chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013;
2. Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội;
3. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về việc tình hình triển khai thực hiện các nhiệm vụ của HĐQT năm 2012 và phương hướng hoạt động năm 2013;
4. Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát về hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty năm 2012. Chương trình hoạt động của Ban kiểm soát năm 2013;
5. Thông qua Báo cáo của Giám đốc Công ty về tình hình SXKD năm 2012; Phương hướng nhiệm vụ và các giải pháp triển khai kế hoạch năm 2013;
6. Thông qua Điều chỉnh Tổng mức và Hiệu quả đầu tư KCN giai đoạn 1;
7. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty đã qua kiểm toán;
8. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2012 và phương án chia cổ tức năm 2013;
9. Lựa chọn Đơn vị kiểm toán năm 2013;
10. Xác định thời gian niêm yết chứng khoán;

(Tài liệu để trong một cặp cùng phiếu biểu quyết, phiếu đặt câu hỏi được phát cho từng cổ đông sau khi kiểm tra tư cách theo đúng họ tên, CMND, địa chỉ, số cổ phần sở hữu/được ủy quyền trước khi vào hội trường dự Đại hội)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----

BÁO CÁO KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG
THAM DỰ ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN HÒA CẨM

Vào lúcgiờngàytháng.....năm 2013, tại Hội trường khách sạn MAGNOLIA, số 06 đường Lê Lợi – Thành phố Đà Nẵng.

Ban kiểm tra tư cách cổ đông, chúng tôi gồm có:

1. Ông - Trưởng ban
2. Ông - Thành viên
3. Ông - Thành viên

Ban kiểm tra tư cách cổ đông đã tiến hành kiểm tra tư cách các đại biểu cổ đông đến dự đại hội với kết quả cụ thể như sau:

Số cổ đông tham dự đại hội:cổ đông.

Trong đó: + Tham dự trực tiếp:cổ đông.

+ Tham dự thông qua ủy quyền:cổ đông.

Đại diện cho quyền sở hữucổ phần bằng% số lượng cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005, Căn cứ Điều lệ Công ty CP Đầu tư KCN Hòa Cẩm, Đại hội cổ đông thường niên năm 2013 Công ty CP Đầu tư KCN Hòa Cẩm với các thành phần tham dự như trên là hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành đại hội.

Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông được lập vào lúcgiờngàyvà đã được báo cáo công khai trước Đại hội.

TM/ BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG
TRƯỞNG BAN

Số: 28/HĐQT- IZI

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 4 năm 2013

QUY CHẾ LÀM VIỆC

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP HÒA CÀM

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Hòa Cam;

I. MỤC TIÊU:

- Đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ;
- Tạo điều kiện cho công tác tổ chức, tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 được thành công tốt đẹp. Đại hội đưa ra được những quyết nghị đúng đắn đảm bảo sự phát triển nhanh và vững chắc của Công ty.

II. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG THAM DỰ ĐẠI HỘI:

1. Điều kiện tham dự:

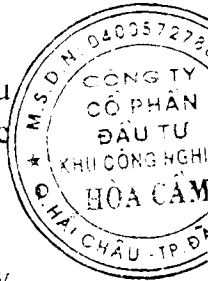
Cổ đông là pháp nhân, thể nhân hoặc đại diện cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty vào ngày chốt danh sách cổ đông được quyền tham dự Đại hội cổ đông thường niên.

2. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông tham dự Đại hội:

- Mỗi Cổ đông, đại diện Cổ đông khi tham dự Đại hội phải mang theo giấy tờ tùy thân (CMND hoặc hộ chiếu) và Thư mời tham dự nộp cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông.
- Cổ đông, Người được đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế làm việc của Đại hội cổ đông. Cổ đông vi phạm quy chế này thì tùy mức độ cụ thể, Đoàn Chủ tịch sẽ xem xét và có hình thức xử lý theo điểm b, khoản 7, điều 103 Luật doanh nghiệp.
- Cổ đông đến muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đó đăng ký và hiệu lực của đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

III. ỦY QUYỀN THAM DỰ ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG:

1. Cổ đông có thể ủy quyền cho đại diện của mình tham gia vào các vấn đề của Công ty trong phạm vi quyền hạn của mình. Người được ủy quyền không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty. Người được ủy quyền được thực hiện các quyền trong phạm vi được ủy quyền phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Tổ chức hoạt động của Công ty. Người được ủy quyền không được ủy quyền lại cho người thứ ba.



2. Việc cử đại diện và uỷ quyền, thay đổi đại diện và người được uỷ quyền phải được thực hiện bằng văn bản theo đúng những quy định sau:

- a. Trường hợp cổ đông là cá nhân thì văn bản uỷ quyền phải được ký bởi cổ đông đó.
- b. Trường hợp cổ đông là pháp nhân/tổ chức thì phải được đóng dấu và được ký bởi người đại diện theo pháp luật của pháp nhân/tổ chức đó.

IV. TRẬT TỰ CỦA ĐẠI HỘI:

- Tất cả các Cổ đông đến tham dự Đại hội có mặt đúng thời gian quy định và làm thủ tục đăng ký với Ban kiểm tra tư cách cổ đông và nhận Tài liệu Đại hội.
- Tất cả các Cổ đông đến tham dự đại hội ăn mặc chỉnh tề.
- Cổ đông khi vào phòng đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội có quy định. Tuyệt đối tuân thủ việc sắp xếp vị trí của Ban tổ chức.
- Không hút thuốc lá trong Phòng đại hội.
- Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động phải tắt hoặc không được để chuông.
- Cổ đông thực hiện đúng chế độ sử dụng và bảo vệ tài liệu.

V. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI:

1. Nguyên tắc:

- Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội (trừ các vấn đề được thông qua bằng hình thức bỏ phiếu kín) đều được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết công khai của tất cả cổ đông bằng Phiếu biểu quyết theo số cổ phần sở hữu và đại diện.
- Mỗi cổ đông được cấp một Phiếu biểu quyết, trong đó ghi mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và uỷ quyền) của cổ đông và có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Hòa Cầm.
- Cổ đông vì lý do cá nhân không tham dự và ra về trước lúc biểu quyết mà không thông báo với Đoàn chủ tịch thì coi như tán thành tất cả nội dung biểu quyết của Đại hội kể từ thời điểm ra về.

2. Cách biểu quyết:

- Đối với các vấn đề biểu quyết để thông qua, theo hướng dẫn của Chủ tịch Đại hội, cổ đông giơ Thẻ biểu quyết tương ứng với các phương án: Đồng ý, Không đồng ý hoặc Không có ý kiến theo từng vấn đề cần thông qua tại Đại hội. Cổ đông không giơ Thẻ biểu quyết được xem như không có ý kiến.

VI. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI:

1. Nguyên tắc:

- Cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải đăng ký nội dung vào Phiếu đặt câu hỏi. Sau đó chuyển cho tổ giúp việc gửi Đoàn Chủ tịch.

Tổ giúp việc cho Đoàn Chủ tịch có trách nhiệm tổng hợp ý kiến gửi cho Đoàn Chủ tịch thông qua Tổ Thư ký Đại hội.

2. Cách thức phát biểu:

- Cổ đông phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Chủ tọa đoàn sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông.

VII. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH ĐOÀN:

1. Điều khiển Đại hội theo đúng chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tịch đoàn làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.

2. Trình dự thảo, hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.

3. Giải quyết các vấn đề nảy sinh trong suốt quá trình Đại hội.

4. Quyết định của Đoàn chủ tịch về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

VIII. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ:

1. Ghi chép đầy đủ trung thực toàn bộ nội dung diễn biến đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý của Đại hội.

2. Soạn thảo Biên bản họp Đại hội và các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

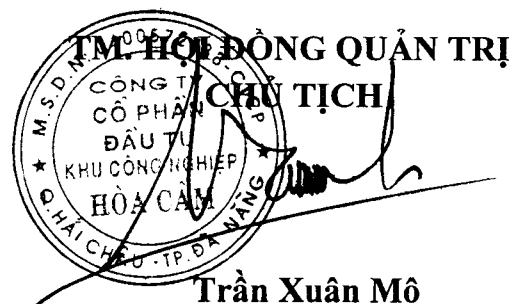
IX. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN KIỂM PHIẾU

1. Phổ biến các nguyên tắc biểu quyết.

2. Tiến hành kiểm phiếu.

3. Công bố trước Đại hội kết quả kiểm phiếu biểu quyết của cổ đông về các vấn đề thông qua tại Đại hội.

4. Xem xét và báo cáo với Đại hội quyết định những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn từ khiếu nại về kết quả biểu quyết.


Trần Xuân Mô

Số: 29/BC-HĐQT-IZI

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 4 năm 2013

BÁO CÁO

Kiểm điểm việc triển khai công tác quản lý kinh doanh của HĐQT năm 2012 và phương hướng hoạt động năm 2013.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư KCN Hòa Cẩm.

Thực hiện nhiệm vụ của HĐQT theo qui định tại Luật Doanh nghiệp, tại Điều lệ Công ty và chương trình làm việc năm 2012, HĐQT Công ty xin thông qua Báo cáo kiểm điểm việc triển khai thực hiện công tác quản lý kinh doanh năm 2012 và phương hướng hoạt động năm 2013 của HĐQT với các nội dung cụ thể như sau:

I. Tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2012:

Với tinh thần trách nhiệm cao trước cổ đông, HĐQT thường xuyên giám sát, chỉ đạo Ban Giám đốc Công ty tổ chức triển khai thực hiện các công việc trọng tâm của Công ty theo quyết nghị của HĐQT và ĐHĐCĐ trong năm 2012.

1. Các phiên họp:

Thực hiện nhiệm vụ của HĐQT qui định tại Điều lệ Công ty, để tăng cường công tác quản lý, giám sát và kịp thời chỉ đạo các hoạt động SXKD của Công ty, trong năm 2012 HĐQT Công ty đã tiến hành 01 phiên họp thường niên (ngày 06/4/2012). Ngoài ra, HĐQT thường xuyên lấy ý kiến để phê duyệt các vấn đề liên quan đến các hoạt động SXKD của Công ty như: Phê duyệt Hồ sơ thiết kế của các hạng mục công trình đầu tư, phê duyệt đơn giá cho thuê lại đất

2. Các Nghị quyết của HĐQT trong năm 2012:

Tại phiên họp HĐQT thường niên lần thứ 1 năm 2012, các thành viên HĐQT đã thống nhất biểu quyết thông qua nghị quyết của cuộc họp với những nội dung trọng tâm sau:

- Thông qua kết quả thực hiện hoạt động SXKD năm 2011.
- Về phương hướng nhiệm vụ kế hoạch SXKD năm 2012, HĐQT Công ty yêu cầu Công ty làm việc với các Sở, Ban ngành liên quan tập trung giải quyết dứt điểm các vướng mắc trong công tác giải toả đền bù, hoàn thành công tác GPMB KCN chậm nhất đến 30/6/2012.
- Yêu cầu Công ty làm việc với các Sở, Ban ngành và UBND Thành phố ĐN để thống nhất hình thức đầu tư 02 dự án Khu Tái định cư (Khu TĐC phục vụ giải toả KCN Hòa Cẩm và Khu TĐC phía trước Công ty Lâm sản) trong tháng 5/2012.
- Yêu cầu Công ty tích cực làm việc với BQL các KCN và Chế xuất Đà Nẵng, UBND Thành phố Đà Nẵng để có quyết định chấp thuận đối với việc xử lý 10 DN cũ



đang áp dụng đơn giá 4.200đồng/m²/năm và 13 DN cũ được ưu đãi miễn tiền thuê lại đất trước 30/6/2012.

- Yêu cầu Công ty làm tốt công tác quảng cáo, tiếp thị và thu hút đầu tư để khai thác hết quỹ đất đã đầu tư, đảm bảo doanh số thu theo kế hoạch.

- Yêu cầu Công ty thực hiện hoàn thành công tác xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ KCN trong tháng 4/2012.

- Thông qua các chỉ tiêu chính của Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012.

- Thông qua chủ trương thanh quyết toán đối với các công trình đầu tư dở dang trong giai đoạn bàn giao giữa 2 giám đốc Công ty.

- Thông qua Báo cáo tài chính năm 2011 đã được kiểm toán.

- Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2011 và phương án chia cổ tức năm 2012.

- Yêu cầu Công ty kiểm tra lại hiệu quả dự án KCN giai đoạn 1 trình HĐQT xem xét trước ngày 20/4/2012.

- Thông qua việc chuyển đơn giá cho thuê lại đất và các khoản thu tại KCN từ USD sang VNĐ và Phương án tăng giá cho thuê lại đất đối với các DN.

- Thông qua nội dung chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012.

II. Đánh giá thực trạng công tác quản lý kinh doanh của Công ty năm 2012.

Trong năm 2012, trước tình hình kinh tế chung của cả nước gặp nhiều khó khăn đã gây ảnh hưởng không ít đến công tác tổ chức, điều hành các hoạt động SXKD của Công ty, Ban điều hành và toàn thể CB-CNV Công ty đã có nhiều cố gắng, nỗ lực để khắc phục các khó khăn, chủ động trong việc tổ chức, triển khai các công việc, đảm bảo các hoạt động diễn ra thông suốt và có hiệu quả, đạt được chỉ tiêu lợi nhuận và chia cổ tức.

Ban điều hành đã thực hiện nghiêm túc việc xin ý kiến chỉ đạo và quyết định của HĐQT đối với những công việc vượt quá thẩm quyền xử lý của Ban điều hành Công ty. Tham mưu kịp thời cho HĐQT trong việc chỉ đạo các hoạt động SXKD của Công ty và thực hiện chế độ báo cáo, thống kê đúng qui định.

Tuy nhiên một số nhiệm vụ trọng tâm của năm 2012 vẫn chưa hoàn thành như sau:

- Công tác đền bù giải tỏa và GPMB vẫn chưa giải quyết hoàn thành theo đúng các mốc thời gian yêu cầu, chưa hoàn thành dứt điểm trong năm và còn nhiều vướng mắc. Nguyên nhân chủ yếu là do không có đất TĐC thực tế để bố trí cho các hộ dân thuộc diện giải tỏa đi hẳn nên các hộ dân không chịu nhận tiền và bàn giao mặt bằng (Do chưa triển khai được 02 dự án TĐC là: Khu TĐC phục vụ giải tỏa KCN Hòa Cầm và Khu TĐC phía trước Công ty Lâm Sản). Công tác đền bù giải tỏa chậm dần đến việc không có mặt bằng thi công nên kéo dài thời gian thi công và ảnh hưởng đến tình hình đầu tư các hạng mục công trình.

- Chưa giải quyết dứt điểm công tác xử lý 10 DN cũ đang áp dụng đơn giá 4.200đồng/m²/năm và 13 DN cũ được ưu đãi miễn tiền thuê lại đất.

- Chưa làm tốt công tác thu hồi công nợ đối với khách hàng để tạo nguồn vốn hoạt động cho Công ty.
- Một số công việc khác chưa hoàn thành theo đúng các mốc thời gian yêu cầu của Nghị quyết.

III. Phương hướng hoạt động của HĐQT năm 2013:

1. Mục tiêu:

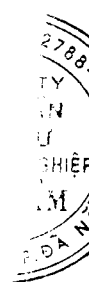
Năm 2013, HĐQT Công ty sẽ tích cực chỉ đạo và cùng Ban điều hành Công ty tập trung giải quyết các nhiệm vụ trọng tâm chính trong năm như sau:

- Chỉ đạo thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu SXKD năm 2013.
- Quyết liệt chỉ đạo công tác đền bù giải tỏa xong dứt điểm tại những vị trí quan trọng để có mặt bằng đầu tư, đáp ứng nhu cầu kinh doanh khai thác, thu hút đầu tư.
- Triển khai đầu tư có hiệu quả các dự án/hạng mục công trình theo kế hoạch năm 2013.
- Quyết liệt chỉ đạo Công ty giải quyết dứt điểm công tác xử lý 10 DN cũ đang áp dụng đơn giá 4.200đồng/m²/năm và 13 DN cũ được ưu đãi miễn tiền thuê lại đất.

2. Các giải pháp thực hiện:

Để triển khai hoàn thành các mục tiêu chính của Công ty trong năm 2013 như đã nêu trên, HĐQT Công ty đề ra các giải pháp thực hiện như sau:

- Thường xuyên giám sát, chỉ đạo Ban điều hành Công ty trong việc triển khai các chỉ tiêu SXKD theo kế hoạch năm. Tăng cường công tác quản lý và kịp thời giải quyết các vấn đề liên quan đến các hoạt động SXKD của Công ty một cách có hiệu quả.
- Chỉ đạo Công ty làm tốt công tác kinh doanh, tiếp thị để khai thác được nhiều quỹ đất, đồng thời tăng cường quan hệ với các Sở, Ban ngành trong thành phố để giải quyết nhanh chóng các thủ tục liên quan đến công tác xúc tiến đầu tư.
- Đôn đốc Công ty tích cực phối hợp với các Sở, Ban ngành của Thành phố đẩy nhanh tiến độ và giải quyết dứt điểm các vướng mắc trong công tác đền bù, giải tỏa và giải phóng mặt bằng đáp ứng kịp thời tiến độ đầu tư các hạng mục công trình, tạo quỹ đất kinh doanh khai thác.
- Triển khai đầu tư xây dựng các hạng mục công trình đáp ứng tiến độ kinh doanh khai thác nhằm đem lại hiệu quả kinh tế cao nhất.
- Tập trung làm việc với các Sở, ban ngành và UBND Thành phố Đà Nẵng để giải quyết dứt điểm việc miễn tiền thuê lại đất của 13 DN cũ và điều chỉnh lại đơn giá cho thuê lại đất của 11 DN hiện đang áp dụng đơn giá 4.200 đồng/m²/năm, làm cơ sở để triển khai việc ký lại hợp đồng và bù trừ kinh phí với UBND Thành phố Đà Nẵng.



- HĐQT sẽ tiếp tục chỉ đạo Công ty làm việc với UBND Thành phố ĐN và các Sở ban ngành liên quan để sớm thống nhất được hình thức đầu tư và đẩy nhanh tiến độ đầu tư của 02 dự án Khu TĐC.
- Làm việc với Sở ban ngành, UBND thành phố Đà Nẵng xin chủ trương đầu tư KCN Hòa Cầm giai đoạn 2.
- Tiếp cận những dự án, công trình mới trên cơ sở hoạt động các ngành nghề mở rộng như: Xây lắp, Tư vấn thiết kế, Tư vấn Giám sát ... để tạo thêm doanh thu, lợi nhuận cho Công ty và nâng cao mức thu nhập cho người lao động trong Công ty.
- Triển khai công tác miêm yết cổ phiếu lên sàn chứng khoán khi có đủ điều kiện.

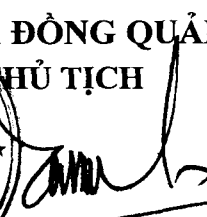
IV. Kết luận:

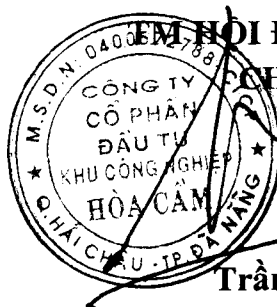
Nhìn chung, tình hình SXKD của Công ty năm 2012 đã đạt được một số kết quả nhất định, khả quan trong bối cảnh tình hình kinh tế chung của cả nước còn nhiều khó khăn, đảm bảo các chỉ tiêu chính về lợi nhuận và cổ tức, thu hút được nhiều Doanh nghiệp tham gia đầu tư vào KCN, tạo công việc làm và thu nhập ổn định cho CB-CNV Công ty.

Trong năm 2013, HĐQT sẽ cố gắng cùng với Ban điều hành Công ty nỗ lực phấn đấu phát huy tốt những kết quả đã đạt được, khắc phục những mặt tồn tại để thực hiện hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra có hiệu quả. Xây dựng Công ty phát triển bền vững.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thành viên HĐQT;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: VT, Trợ lý HĐQT.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Trần Xuân Mô



CICP ★ SH

BÁO CÁO

**TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2012,
PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ VÀ CÁC GIẢI PHÁP TRIỂN KHAI KẾ
HOẠCH SXKD NĂM 2013 CỦA CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KCN HÒA CẨM**

Kính gửi: Đại Hội đồng cổ đông Công ty.

Công ty CP Đầu tư KCN Hòa Cẩm kính báo cáo tình hình thực hiện SXKD năm 2012 và phương hướng nhiệm vụ, các giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD năm 2013 với nội dung sau:

A. Tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2012:

I. Các chỉ tiêu chính thực hiện trong năm 2012:

ĐVT: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2012	Thực hiện năm 2012	% thực hiện so với kế hoạch năm 2012
1	Doanh số	66.557,58	47.992,93	72,10%
-	Doanh số thu từ khai thác quỹ đất	62.659,52	46.603,40	
-	Doanh số thu từ hoạt động kinh doanh BĐS	3.897,77	0	
-	Doanh số thu từ hoạt động khác		1.389,53	
2	Doanh thu	21.500,57	16.810,43	78,18%
-	Doanh thu cho thuê lại đất	12.333,61	14.462,68	
-	Doanh thu chênh lệch tiền thuê lại đất	2.469,19	0	
-	Doanh thu hoạt động tài chính	2.200,00	1.029,550	
-	Doanh thu kinh doanh BĐS	3.897,77	0	
-	Doanh thu từ hoạt động tư vấn + khác	600,00	1.318,20	
3	Giá vốn hàng bán	7.869,17	5.594,76	
-	Hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN	4.256,75	4.351,72	
-	Hoạt động kinh doanh bất động sản	3.562,41	4.351,72	
-	Hoạt động tư vấn, khác	50,00	1.243,04	
4	Lãi gộp	13.631,39	11.215,67	
5	Chi phí	3.215,38	3.098,02	96,36%
-	Chi phí quản lý	2.977,52	2.768,41	
-	Chi phí bán hàng	237,86	329,61	
6	Thu nhập khác		104,05	



4	Tổng lợi nhuận trước thuế	10.416,01	8.221,69	78,90%
5	Nộp ngân sách Nhà nước	7.028,11	18.100,29	257,5%
a.	Thuế Môn bài	3,00	3,00	
b.	Thuế VAT	6.086,10	2.869,98	
c.	Thuế TNDN	939,01	445,20	
d.	Thuế khác (thuế đất, TNCN)		14.782,10	
6	Tổng lợi nhuận sau thuế	9.477,00	7.945,63	83,83%
7	Trích lập các quỹ	646,52	542,05	
a.	Quỹ dự phòng tài chính	189,54	158,91	
b.	Quỹ Đầu tư phát triển	92,87	77,86	
c.	Quỹ Khen thưởng	183,89	154,17	
d.	Quỹ Phúc lợi	180,21	151,09	
8	Thù lao HĐQT và BKS	388,50	388,50	
9	Chia cổ tức dự kiến	8.500,62	7.000,00	
10	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ	19,0%	16,00	
11	Tỷ lệ chia cổ tức/vốn điều lệ	17,0%	14,00	

II. Đánh giá tình hình thực hiện các hoạt động SXKD của Công ty trong năm 2012:

1. Công tác nhân sự:

Định biên lao động Công ty phê duyệt trong năm 2012 là: 71 người (trong đó văn phòng Công ty: 51 người, Đội Xây dựng (2 Đội): 16 người). Trong năm 2012, Công ty cũng đã tuyển dụng một số nhân sự cho Đội XD số 1 để đáp ứng công việc thi công tại hiện trường. Số liệu cụ thể như sau:

- + Kế hoạch định biên 2012: 67 người (Khối VP+Ban QLDA: 51, Đội XD: 16)
- + Số lao động đầu kỳ: 50 người (Khối VP+Ban QLDA: 46, Đội XD: 04)
- + Số lao động cuối kỳ: 51 người (Khối VP+Ban QLDA: 45, Đội XD: 06)
- + Giám: 01 người (01 LĐPT)
- + Tăng: 02 người (Đội XD: 02 người trình độ Đại học)

2. Công tác kinh doanh:

Công tác thu hút các Nhà đầu tư tham gia đầu tư vào Khu công nghiệp trong thời gian qua được Công ty triển khai tích cực. Hiện nay, quỹ đất đã được Công ty đầu tư san lấp mặt bằng hoàn chỉnh cơ bản đã lấp đầy, khai thác hết và hiện có nhiều Nhà đầu tư (nhất là các Doanh nghiệp Nhật Bản) đến tìm hiểu để thuê lại đất. Số liệu cụ thể như sau:

- Tổng dự án đã thu hút đầu tư vào giai đoạn 1 đến 31/12/2012: 54 dự án với tổng diện tích đất thuê là 70,91 ha, trong đó:

+ 05 Dự án có vốn đầu tư nước ngoài (Bao gồm 03 DN 100% vốn Nhật Bản, 01 DN 100% vốn Hồng Kông, 01 DN vốn liên doanh Nhật Bản), Tổng diện tích đất thuê: 20,104ha.

+ 49 Dự án có vốn trong nước, Tổng diện tích đất thuê: 50,77 ha.

- Diện tích đất cho thuê từ đầu năm 2012 đến nay đã được cấp giấy CNĐT: 7,5ha (gồm Công ty Phương Linh, Công ty Sông Thu, Công ty Thiên An Phát và Công ty Lighthouse, Cty TNHH Viet Nam Tokai).

- Tổng diện tích đất đã khai thác cho thuê/Tổng diện tích đất cho thuê theo qui hoạch: 70,91ha/96,13 ha (Đạt 73.76%).

*** Doanh số thu (Thực hiện năm 2012): 46,603 tỷ đồng.**

- Doanh số thu tiền khai thác quỹ đất KCN: 46,603 tỷ đồng (đạt 74,37% so với doanh số thu khai thác quỹ đất theo kế hoạch năm 2012).

- Doanh số thu từ hoạt động kinh doanh BĐS: Chưa có doanh số thu.

Nguyên nhân chính Doanh số thu không đạt so với kế hoạch:

+ Mặc dù đã ký hợp đồng thuê lại đất nhưng đến nay vẫn chưa có mặt bằng để giao đất cho Công ty CP Vận tải và thuê tàu Đà Nẵng (Công ty Vietfact) do vướng công tác đền bù giải tỏa, chưa bàn giao đất nên đã ảnh hưởng đến doanh số thu của Công ty.

+ Một phần phạm vi đất thuê của Công ty CP Cơ khí thương mại Tân Thanh, Công ty Phương Linh đến nay vẫn còn vướng đường dây điện 35KV do đó Doanh nghiệp chưa thể triển khai thi công Nhà xưởng được nên Doanh nghiệp chưa nộp tiền thuê lại đất phần còn lại cho Công ty.

+ Một số các DN như: Công ty CP Xây dựng & TTNT, Công ty TNHH MTV Giấy Sinh Hòa Phát, Công ty TNHH MTV Sinh Phú, Cty An Lộc Phúc mặc dù Công ty rất nhiều lần làm việc yêu cầu nộp tiền thuê lại đất nhưng đến nay các Doanh nghiệp trên vẫn không thực hiện theo đúng nội dung hợp đồng thuê lại đất và Công ty đã làm thủ tục khởi kiện các DN trên.

*** Doanh thu (Thực hiện đến hết năm 2012): 16,81 tỷ đồng đạt 78,18% so với kế hoạch năm 2012.**

Nguyên nhân chính Doanh thu không đạt so với kế hoạch:

- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS (dự án Khu ĐC phía trước Công ty CP Lâm sản Xuất khẩu Đà Nẵng): Theo Thông báo số 64/VP-UB ngày 19/3/2013 của Văn phòng UBND TPĐN dự án này UBND TPĐN đồng ý triển khai thực hiện dự án theo hình thức BT nên trong năm 2012 không có Doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS (Lợi nhuận theo kế hoạch từ kinh doanh BĐS: 251,5 triệu đồng).

- Doanh thu hoạt động tài chính: Do giảm lãi suất huy động nên khoản doanh thu này không đạt so với kế hoạch đề ra (đạt 1,029 tỷ đồng so với kế hoạch 2,2 tỷ đồng).

3. Công tác tài chính - kế toán:

Trong năm 2012, nguồn vốn hoạt động của Công ty vẫn là vốn thu được từ hoạt động kinh doanh của Công ty. Bên cạnh việc tích cực đàm phán tạo doanh số thu trong công tác kinh doanh khai thác hạ tầng Khu công nghiệp, Công ty đã làm tốt công tác thu hồi công nợ đối với khách hàng. Đảm bảo nguồn vốn đáp ứng cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, tuân thủ đúng chủ trương về nguồn vốn của HĐQT Công ty đã đề ra.

Công tác hạch toán kế toán của Công ty đều được triển khai tuân thủ các quy định và chuẩn mực kế toán hiện hành. Việc giải ngân và thanh toán công nợ với các đối tác được thực hiện đầy đủ, đúng quy trình và quy định.

4. Công tác đầu tư xây dựng:

Trong năm 2012, Công ty đã triển khai thực hiện việc đầu tư thi công các hạng mục của hạ tầng KCN Hòa Cầm (giai đoạn 1) như: San lấp mặt bằng để bàn giao đất cho Công ty Nhựa Zari, San nền mảnh 1.2, San nền phạm vi Nhà máy XLNT, San nền

mảnh 6 phần bổ sung D, San nền mảnh C2-6; Hệ thống giao thông thoát nước tuyến đường 1 (Km0+00-Km0+286,86 và Km0+286,86 - Km0+558,40), GTTN tuyến đường số 9 (đoạn từ nút T27-T16); GTTN tuyến đường số 10 (km0+00-Km0+460), GTTN tuyến đường số 15 (Km0+121,36-Km0+737,31), hệ thống thu gom nước thải (hiện đã nước thải về đến Nhà máy XLNT tập trung), Lắp đặt đồng hồ tổng cấp nước KCN... Mục tiêu chính của việc đầu tư là để khai thác quỹ đất, hoàn thiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN và đáp ứng nhu cầu sử dụng của các Doanh nghiệp trong Khu công nghiệp đồng thời việc đầu tư Lắp đặt đồng hồ tổng cấp nước còn phục vụ cho việc thu hồi công nợ đối với khách hàng.

Giá trị đầu tư sau thuế thực hiện đến hết năm 2012: 29,43 tỷ đồng (Đạt 28,37% so với kế hoạch năm 2012: 103,71 tỷ đồng) (có bảng chi tiết đính kèm).

*** Nguyên nhân giá trị đầu tư chưa đạt kế hoạch:**

+ Nguyên nhân chính giá trị đầu tư xây dựng các hạng mục công trình chưa đạt kế hoạch là không có mặt bằng thi công do bị vướng đền bù giải tỏa (bao gồm cả hạng mục Công chính KCN và Nhà điều hành Công ty).

+ Hạng mục tuyến thoát nước mưa và tuyến thoát nước thải sau xử lý dẫn ra sông Cẩm Lệ: Ngày 02/8/2012 UBND TPĐN ban hành Quyết định phê duyệt sơ đồ ranh giới sử dụng đất và đến ngày 23/01/2013 UBND TPĐN tiếp tục có Công văn số 659/UBND-QLĐT giao cho Sở Xây dựng chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan xem xét, đề xuất quy mô và hình thức đầu tư dự án. Hiện nay, Công ty đang làm việc với đơn vị Tư vấn các nội dung liên quan để trình Sở Xây dựng và UBND thành phố.

+ Công tác thỏa thuận phương án Di dời, cải tạo đường dây 35KV với các đơn vị chức năng liên quan bị kéo dài do những yếu tố khách quan dẫn đến chưa triển khai thi công hoàn thiện tại một số vị trí trong phạm vi giao đất cho các Doanh nghiệp như: Công ty Tân Thanh và Công ty Vietfact). Trong năm 2012, Công ty đã nhiều lần trực tiếp làm việc với các Doanh nghiệp liên quan để thỏa thuận phương án di dời nhằm mục đích tiết kiệm vốn đầu tư, cụ thể: Công ty Viettel Đà Nẵng đã đồng ý di dời tuyến cáp quang trên trụ điện, Công ty Xi măng Cocevco 19 đồng ý phương án đền bù đối với XT 375-T10, Công ty Điện lực Đà Nẵng đồng ý cho sử dụng lại trụ và đường dây điện đối với XTE472...thực tế nếu di dời và làm mới các tuyến đường dây trên thì kinh phí đầu tư sẽ rất lớn.

5. Một số dự án Công ty tiếp cận để triển khai công tác giám sát và thi công:

- Công ty đã triển khai ký hợp đồng số 01/HĐTVGS-TT ngày 02/7/2012 với Công ty cổ phần Thương mại và Cơ khí Tân Thanh về việc Tư vấn Giám sát thi công công trình xây dựng Nhà xưởng cơ khí với giá trị 45 Triệu đồng. Đến nay, công trình đã cơ bản hoàn thành.

- Hiện nay, Công ty đang tiếp cận với một số Nhà đầu tư vào KCN Hòa Cẩm để đàm nhận thi công và tư vấn giám sát các hạng mục công trình.

B. Phương hướng nhiệm vụ Kế hoạch SXKD năm 2013:

1. Nhiệm vụ:

Trên cơ sở tình hình SXKD 2013 của Công ty, nhiệm vụ chính trong năm 2013 của Công ty được xác định cụ thể như sau:

- Tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 Khu công nghiệp Hòa Cẩm;

- Tiếp tục thu hút các Doanh nghiệp đầu tư vào KCN Hòa Cẩm;

- Làm việc với Sở ban ngành, UBND thành phố Đà Nẵng xin chủ trương đầu tư KCN Hòa Cẩm giai đoạn 2.

- Tiếp cận những dự án, công trình mới trên cơ sở hoạt động các ngành nghề mở rộng như: Xây lắp, Tư vấn thiết kế, Tư vấn Giám sát ... để tạo thêm doanh thu, lợi nhuận cho Công ty và nâng cao mức thu nhập cho người lao động trong Công ty.

2. Các chỉ tiêu chính kế hoạch năm 2013:

STT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2013
1	Doanh số	49.963,23
-	Doanh số thu từ khai thác quỹ đất	49.963,23
2	Doanh thu	16.635,22
-	Doanh thu cho thuê lại đất	15.535,22
-	Doanh thu hoạt động tài chính	900,00
-	Doanh thu từ hoạt động tư vấn, khác	200,00
3	Chi phí	9.221,26
-	Chi phí quản lý	3.512,75
-	Chi phí bán hàng	352,20
-	Chi phí khấu hao	3.124,16
-	Chi phí trả trước dài hạn	1.757,81
-	Chi phí thuê đất (961.302m ² x 327đ/m ²)	314,35
-	Chi phí cho hoạt động tư vấn, khác	160,00
4	Tổng lợi nhuận trước thuế	7.413,96
5	Nộp ngân sách Nhà nước	5.103,81
a.	<i>Thuế Môn bài</i>	<i>3,00</i>
b.	<i>Thuế VAT</i>	<i>4.542,11</i>
-	Thuế VAT (Khai thác quỹ đất)	4.542,11
c.	<i>Thuế TNDN</i>	<i>558,70</i>
-	Thuế TNDN (Khai thác quỹ đất)	323,70
-	Thuế TNDN (Hoạt động tài chính)	225,00
-	Thuế TNDN (Hoạt động tư vấn)	10,00
6	Tổng lợi nhuận sau thuế (4-5.c)	6.855,26
7	Trích lập các quỹ (Dự kiến)	467,67
a.	Quỹ dự phòng tài chính	137,11
b.	Quỹ Đầu tư phát triển	67,18
c.	Quỹ Khen thưởng	133,02
d.	Quỹ Phúc lợi	130,36
8	Thù lao HĐQT và BKS	366,00

9	Chia cổ tức dự kiến	6.021,60
10	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ	13,71%
11	Tỷ lệ chia cổ tức/vốn điều lệ	12,04%

3. Giải pháp thực hiện:

- Triển khai tích cực công tác kiểm định, đền bù, bố trí tái định cư để giải phóng mặt bằng đáp ứng kịp thời tiến độ thi công của các hạng mục công trình.
- Tập trung triển khai san lấp hoàn chỉnh mặt bằng để phục vụ kế hoạch kinh doanh khai thác quỹ đất.
- Thi công hoàn chỉnh hệ thống giao thông, thoát nước một số tuyến đường đảm bảo các yêu cầu lưu thông của các DN; tiếp tục hoàn thiện hệ thống thu gom nước thải đối với các tuyến đường còn lại.
- Tiến hành các thủ tục pháp lý để xin chủ trương đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cầm (giai đoạn 2).
- Tăng cường công tác quảng cáo, tiếp thị, kêu gọi xúc tiến đầu tư.
- Tăng cường quan hệ với các Sở, Ban ngành trong thành phố để giải quyết các thủ tục liên quan đến công tác xúc tiến đầu tư được nhanh chóng, có hiệu quả.
- Làm tốt công tác đàm phán, ký kết hợp đồng và thu hồi công nợ đối với khách hàng để đảm bảo nguồn vốn hoạt động cho Công ty.
- Tiếp tục làm việc với BQL các KCN và Chế xuất Đà Nẵng, UBND Thành phố Đà Nẵng để xử lý dứt điểm DN cũ đang áp dụng đơn giá 4.200đ/m²/năm và được ưu đãi miễn tiền thuê lại đất.

Trên đây là nội dung báo cáo tình hình thực hiện SXKD năm 2012; phương hướng nhiệm vụ, các giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD năm 2013 và một số kiến nghị của Công ty CP Đầu tư KCN Hòa Cầm. Kính trình ĐHĐCĐ xem xét.

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KH-ĐT.



Ngô Giang Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KCN HÒA CẨM
(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013)

Kính thưa Quý cổ đông !

Căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của Ban Kiểm soát đã được quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Hòa Cẩm;

Căn cứ vào tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Hòa Cẩm được kiểm toán bởi Công ty Kiểm toán AAC.

Ban Kiểm soát công ty báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về công tác giám sát và thẩm định kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 của Công ty CP Đầu tư KCN Hòa Cẩm như sau:

I. Thẩm định kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 của Công ty

1. Báo cáo tóm tắt kết quả kinh doanh năm 2012:

- Tổng doanh thu **16.999** triệu đồng, đạt 79% kế hoạch năm, bằng 98,7% năm 2011
- Lợi nhuận sau thuế **7.945** triệu đồng, đạt 83,8% kế hoạch năm, bằng 88% năm 2011
- Chi trả cổ tức : công ty đã tạm ứng cổ tức tỷ lệ 10% cho cổ đông vào tháng 12/2012 (kế hoạch chia cổ tức ĐHĐCĐ năm 2012 giao là 17%).

Trong năm 2012 Công ty Hòa Cẩm chưa đạt kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận. Doanh thu năm 2012 của công ty có một phần ghi nhận trước khoản chênh lệch tiền thuê đất của các doanh nghiệp trước đây được thành phố Đà Nẵng miễn, giảm tiền thuê đất là 629 triệu đồng, lũy kế các khoản này đến 31/12/2012 là 12.805 triệu đồng.

2. Thẩm định báo cáo tài chính năm 2012:

Ban Kiểm soát thống nhất với các nội dung báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Hòa Cẩm được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán AAC. Ngoại trừ các ý kiến của kiểm toán viên, báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty được lập đầy đủ mẫu biểu theo quy định, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan, đồng thời phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2012.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2011
Hệ số nợ so với Tổng tài sản	72,1%	67,0%
(trong đó: doanh thu chưa thực hiện/Tổng tài sản)	58,7%	46,4%
Hệ số vốn chủ sở hữu so với Tổng nguồn vốn	27,9%	33,0%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4,2%	5,6%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	14,9%	16,8%

3. Tình hình kiểm soát hoạt động quản lý và điều hành của công ty

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị (HDQT)

Trong năm 2012, HDQT công ty đã tổ chức 01 phiên họp thường kỳ để đánh giá tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Nội dung chương trình nghị sự tập trung vào các vấn đề chủ yếu như: triển khai việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ; đánh giá tình hình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Hòa Cẩm, tình hình thực hiện đầu tư các dự án khác của công ty, đề có những quyết sách đầu tư đúng hướng, kịp thời và hiệu quả cao.

Các vấn đề phát sinh giữa các cuộc họp đã được HDQT thực hiện trao đổi, lấy ý kiến bằng văn bản để ban hành các Nghị quyết, Quyết định giải quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền theo quy chế làm việc của HDQT và Điều lệ công ty.

Báo cáo hoạt động của HDQT đã phản ánh đầy đủ các hoạt động cũng như chỉ đạo điều hành hoạt động của công ty. Các Nghị quyết của HDQT thực hiện theo đúng pháp luật, Điều lệ công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ đề ra, trên tinh thần mang lại lợi ích tối đa cho công ty và các cổ đông.

b) Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát công ty Hòa Cẩm hiện có 4 thành viên. Trong năm 2012, Ban kiểm soát đã triển khai thực hiện các nội dung công việc theo chương trình hoạt động đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2012 thông qua.

Ban kiểm soát đã tổ chức hai đợt kiểm tra định kỳ tại công ty vào tháng 7/2012 và tháng 01/2013 và tham dự cuộc họp của HDQT để nắm bắt thông tin kịp thời và đóng góp ý kiến cho HDQT và Ban Điều hành công ty trong một số trường hợp có liên quan. Ban Kiểm soát thường xuyên giám sát hoạt động của HDQT và Ban điều hành trong công tác quản lý và điều hành công ty.

Trong năm 2012, Ban Kiểm soát chưa phát hiện xảy ra trường hợp nào vi phạm các quy định theo Điều lệ của công ty, cũng như bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông về sai phạm của HDQT, BKS và Ban Điều hành công ty trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

II. Nhận xét và kiến nghị

Trong năm 2012, tình hình kinh tế thế giới và trong nước vẫn nhiều còn khó khăn, tác động đến các doanh nghiệp, ảnh hưởng đến công tác thu hút đầu tư vào khu công nghiệp. HDQT và Ban Điều hành công ty đã rất nỗ lực, tận dụng cơ hội và nguồn lực của công ty trong công tác quản lý điều hành. tuy nhiên kết quả kinh doanh chưa đạt được như kế hoạch đề ra chủ yếu do nguyên nhân khách quan.

Để công ty ngày càng hoàn thiện và phát triển vững mạnh, Ban Kiểm soát có một số kiến nghị sau:

- Đề nghị HDQT và Ban Điều hành công ty làm việc với các cơ quan chức năng thành phố Đà Nẵng để giải quyết dứt điểm vấn đề ưu đãi đầu tư đối với các doanh nghiệp cũ nhằm thu hồi khoản chênh lệch về tiền thuê đất cho công ty.
- Công ty cần đẩy nhanh công tác đền bù giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích đất còn lại. Tích cực tập trung thu hút đầu tư, khai thác cho thuê hết diện tích đất sạch còn trống.
- Công ty lập thủ tục phê duyệt quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình đối với các hạng mục công trình đầu tư đã hoàn thành và được kiểm toán.

- Nền kinh tế năm 2013 được dự báo tiếp tục khó khăn và chưa ổn định. Vì vậy, HĐQT và Ban Điều hành cần tổ chức các cuộc họp định kỳ thường xuyên hơn để kịp thời đánh giá kết quả kinh doanh và sớm có các biện pháp, giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh, tiết kiệm chi phí để hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2013.

III. Kế hoạch công tác năm 2013 của Ban kiểm soát

Trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát được quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế tổ chức, hoạt động của Ban kiểm soát, Ban kiểm soát Công ty dự kiến kế hoạch công tác năm 2013 như sau:

1. Giám sát việc chấp hành pháp luật, chế độ, chính sách nhà nước, Điều lệ Công ty, Nghị quyết/Quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ trong các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
2. Tham gia giám sát, góp ý kiến trong các cuộc họp của HĐQT và ĐHĐCĐ Công ty;
3. Thường xuyên theo dõi kiểm tra, giám sát công tác tài chính kế toán, công tác đầu tư và hoạt động kinh doanh của công ty;
4. Tổ chức kiểm tra định kỳ tại Công ty : 2 đợt (dự kiến vào tháng 7 và 12/2013)
5. Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng quý, năm trước khi đệ trình HĐQT;
6. Trình báo cáo thẩm định kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính hàng năm của Công ty lên ĐHĐCĐ thường niên;
7. Các công việc khác thuộc trách nhiệm và quyền hạn của Ban kiểm soát quy định tại Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát và Điều lệ Công ty.

Trên đây là báo cáo Ban Kiểm soát về thẩm định kết quả hoạt động kinh doanh năm 2012 của Công ty Hòa Cầm và kế hoạch công tác năm 2013 của Ban kiểm soát.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông!

Trân trọng.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban

Ngô Quang Thảo

TỜ TRÌNH

**V/v Thông qua Hồ sơ điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng
và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Hòa Cẩm (giai đoạn 1)**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Đầu tư KCN Hòa Cẩm.

Căn cứ Quyết định số: 55/QĐ-HĐQT-IZI ngày 19/6/2009 của HĐQT Công ty về việc phê duyệt Phương án sản xuất kinh doanh giai đoạn I Khu công nghiệp Hòa Cẩm của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm;

Căn cứ Quyết định số: 6357/QĐ-UBND ngày 28/7/2011 của Chủ tịch UBND Thành phố Đà Nẵng về việc Phê duyệt điều chỉnh qui hoạch chi tiết TL 1/500 Khu công nghiệp Hòa Cẩm (Giai đoạn 1);

Căn cứ Nghị quyết cuộc họp Hội đồng quản trị Công ty thường niên năm 2013 số 26/NQ-HĐQT-IZI ngày 06/04/2012;

Căn cứ Văn bản số 16/HĐQT-IZI ngày 15/3/2013 của HĐQT Công ty CP Đầu tư KCN Hòa Cẩm về việc chủ trương và lựa chọn đơn vị Tư vấn thẩm tra hồ sơ điều chỉnh Dự án đầu tư và xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Hòa Cẩm, thành phố Đà Nẵng;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm tra hồ sơ điều chỉnh Dự án đầu tư và xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Hòa Cẩm, thành phố Đà Nẵng ngày 10/4/2013 của Công ty CP Tư vấn thiết kế Xây dựng Đà Nẵng,

Căn cứ Tờ trình số 196/Tr-IZI ngày 10/6/2013 về việc phê duyệt Hồ sơ điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Hòa Cẩm (giai đoạn 1) của Công ty CP Đầu tư KCN Hòa Cẩm,

HĐQT Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua hồ sơ điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Hòa Cẩm (Giai đoạn 1) với các nội dung chính như sau:

I. Nội dung lập hồ sơ điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Hòa Cẩm (Giai đoạn 1):

- Điều chỉnh tổng diện tích đất qui hoạch Khu công nghiệp theo Quyết định số: 6357/QĐ-UBND ngày 28/7/2011 của Chủ tịch UBND Thành phố Đà Nẵng;

- Tính toán lại tổng mức đầu tư xây dựng do tăng diện tích xây dựng theo qui hoạch và bổ sung thêm giá trị xây dựng của một số hạng mục phụ trợ có liên quan đến dự án như: Nhà điều hành của Công ty; cổng chính, cổng phụ của KCN; Hệ



thống thu gom nước thải; Hệ thống mương thoát nước mưa và đường ống thoát nước thải từ KCN ra sông Cẩm Lệ;...

- Tính toán lại hiệu quả kinh tế của dự án.

II. Các chỉ tiêu chính của dự án:

STT	Nội dung	ĐVT	Giá trị	Ghi chú
I.	Tổng diện tích qui hoạch KCN	ha	136,73	
	Trong đó: - Diện tích đất kinh doanh khai thác	ha	96,13	Thay đổi diện tích do điều chỉnh qui hoạch
II.	Tổng mức đầu tư xây dựng	Tr.đồng	374.506,91	
1.	Giá trị Công ty Daizico đã đầu tư (tính đến 30/9/2007)	Tr.đồng	69.282,08	
2.	Giá trị Công ty Hòa Cẩm đã đầu tư	Tr.đồng	113.791,57	
3.	Giá trị Công ty Hòa Cẩm còn phải đầu tư	Tr.đồng	191.433,26	Tăng giá trị đầu tư do tăng diện tích xây dựng và do biến động giá
III.	Suất đầu tư:			
1.	Suất đầu tư trên 1 ha đất toàn dự án	Tr.đ/ha	2.738,95	
2.	Suất đầu tư trên 1 ha đất kinh doanh khai thác	Tr.đ/ha	3.895,84	
IV.	Tổng doanh thu của dự án	Tr.đồng	1.713.424,22	
V.	Tổng lợi nhuận của dự án	Tr.đồng	818.011,85	
VI.	Hiệu quả của dự án:			
1.	Giá trị hiện tại thuần NPV	Tr.đồng	8.669,84	
2.	Tỉ suất hoàn vốn IRR	%	17,8%	
3.	Thời gian hoàn vốn		8 năm 5 tháng	Tính từ năm 2008
4.	Hệ số thu/chi		1,94	
5.	Tỷ suất lợi nhuận/vốn điều lệ	%/năm	21,34	

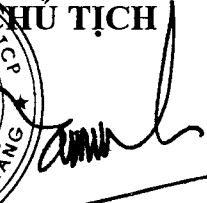
Kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua.

Kính trình!

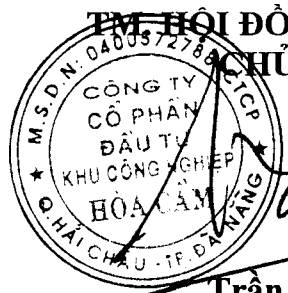
Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Xuân Mô



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KHU CÔNG NGHIỆP HÒA CẨM**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số : 34... / HĐQT – IZI
“V/việc thông qua BCTC năm 2012”

Đà Nẵng, ngày 10.. tháng 04 năm 2013

Kính gửi: Đại hội cổ đông Công ty CP đầu tư KCN Hòa Cẩm

Căn cứ nghị quyết số: 28/NQ-HĐQT ngày 07/04/2012 về việc thông qua nội dung cuộc họp Hội đồng quản trị thường niên năm 2011 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm.

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và kế toán AAC.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm kính trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2013 thông qua báo cáo tài chính năm 2012 đã được kiểm toán (Nội dung cụ thể kèm theo tờ trình này).

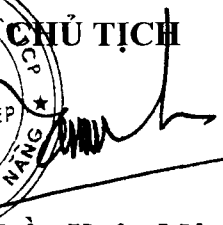
Kính trình Đại hội Cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban kiểm soát
- Lưu TCKT,VT

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Xuân Mô



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC
Thành viên của Polaris International

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KHU CÔNG NGHIỆP HÒA CẦM**

Báo cáo tài chính

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KHU CÔNG NGHIỆP HÒA CẨM**

Báo cáo tài chính

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

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Giám đốc	1 - 2
Báo cáo kiểm toán	3 - 4
Các Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 24

BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC

Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04000572788 ngày 02/05/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng (từ khi thành lập đến nay Công ty đã 13 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần gần nhất vào ngày 05/10/2012). Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2012: 50.000.000.000 đồng.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 176 Đường 3/2, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- Điện thoại: (84) 0511.2242225
- Fax: (84) 0511.3898077
- Email: hoacami@vnn.vn

Ngành nghề kinh doanh chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước;
- Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế công trình giao thông (đường bộ). Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp - thủy lợi - giao thông (đường bộ). Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng (cấp IV), công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, thoát nước);
- Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước. Chi tiết: Khảo sát địa hình;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Chi tiết: Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Đầu tư, khai thác và kinh doanh khu công nghiệp

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 48 người. Trong đó nhân viên quản lý là 29 người.

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc và Trưởng phòng kế toán trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị

- Ông Trần Xuân Mỗ Chủ tịch Bổ nhiệm ngày 29/05/2011

BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

• Ông Phạm Quốc Thắng	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 14/08/2008
• Ông Trần Văn Toàn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/04/2007
• Ông Nguyễn Tiến Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/05/2011
• Ông Vương Duy Tú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/05/2011

Ban Kiểm soát

• Ông Ngô Quang Thảo	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 29/05/2010
• Ông Trần Văn Cường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/05/2010
• Ông Đoàn Hải Chiến	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/05/2010
• Ông Lê Duy Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 07/04/2012

Giám đốc và Trưởng phòng kế toán

• Ông Ngô Giang Nam	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 4/12/2010
• Ông Dương Văn Đông	Trưởng phòng kế toán	Bổ nhiệm ngày 01/01/2010

Kiểm toán độc lập

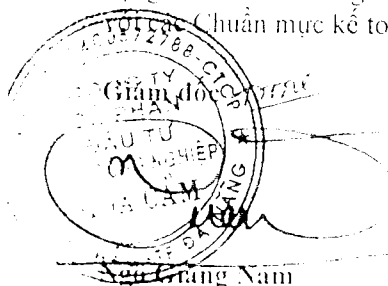
Các Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính 217 Nguyễn Văn Linh, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0511.3655886; Fax: (84) 0511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dnng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Giám đốc trong việc lập các Báo cáo tài chính

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục.

Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2012 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.



Đà Nẵng, ngày 08 tháng 03 năm 2013



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN QUỐC TẾ CỦA POLARIS INTERNATIONAL

Trụ sở chính
217 Nguyễn Văn Linh, Q. Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng
Tel: 84.511.3655886; Fax: 84.511.3655887
Email: aa_@dng.vnn.vn
Website: <http://www.aac.com.vn>

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh
47-49 Hoàng Sa (Tầng 5 Tòa nhà Hoàng Đan)
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 84.8.39102235; Fax: 84.8.39102349
Email: aac.hcm@aac.com.vn

Số: 168/BCKT-AAC

Đà Nẵng, ngày 08 tháng 03 năm 2013

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Kính gửi: Hội đồng quản trị, Giám đốc và các Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2012, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2012, 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 02/02/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 5 đến trang 24. Các Báo cáo tài chính này được lập theo Chế độ kế toán Việt Nam.

Trách nhiệm của Giám đốc Công ty và của Kiểm toán viên

Việc lập các Báo cáo tài chính này là trách nhiệm của Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là dựa trên các bằng chứng kiểm toán để đưa ra ý kiến độc lập của mình về tính trung thực và hợp lý của các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

Cơ sở đưa ra ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Theo đó, chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong các Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của mình.

Ý kiến của Kiểm toán viên

1. Như trình bày tại thuyết minh số 8, các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hình thành bất động sản đầu tư trong tương lai hiện đang được theo dõi tại khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” thay vì trình bày tại khoản mục “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” là chưa phù hợp với Chế độ kế toán hiện hành.
2. Như trình bày tại điểm (*) của Thuyết minh số 7, nợ phải thu Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng về tiền thuê đất (12.805.431.223 đồng) chưa được đối chiếu, xác nhận. Đây là khoản tiền thuê đất được Ủy ban quyết định miễn giảm nhằm thu hút đầu tư của các doanh nghiệp vào khu công nghiệp Hòa Cẩm thuộc Thành phố Đà Nẵng. Theo Quyết định số 6211/QĐ-UBND ngày 08/08/2007 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng thì ngân sách Thành phố sẽ cấp bù cho Công ty số tiền thuê đất đã miễn giảm. Tuy nhiên, ngày 30/06/2012 Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng có công văn số 4810/UBND-KTN nêu rõ số tiền Thành phố đã quyết định miễn giảm cho các doanh nghiệp thuê đất trong khoảng thời gian từ 30/09/2007 đến 31/12/2011 (tức tính 7.239.493.413 đồng) sẽ do Công ty tự chịu. Hiện nay, Công ty đang làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng để giải quyết vấn đề này. Do đó, số liệu về nợ phải thu nêu trên có thể thay đổi trọng yếu tùy thuộc vào kết quả làm việc giữa Công ty và Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng.
3. Khoản thuế giá trị gia tăng đầu tư 62.926.620 đồng tương ứng với khoản doanh thu 629.266.196 đồng về tiền thuê đất năm 2012 (lũy kế doanh thu này đến 31/12/2012 là 12.805.431.223 đồng) chưa được

4. Doanh thu và giá vốn nội bộ (116.666.667 đồng) về cung cấp dịch vụ chưa được Công ty loại trừ khi lập Báo cáo tài chính là chưa đúng quy định của Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

Stamp: CÔNG TY T.N.H.H KIỂM TOÁN VÀ TÀI CHÍNH TP. B. H. H.

Chứng chỉ KTV số 1936/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC

ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung

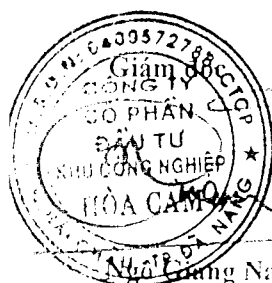
có liên quan của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		76.023.307.712	60.985.132.597
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	11.296.699.767	13.158.569.460
1. Tiền	111		996.699.767	2.958.569.460
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.300.000.000	10.200.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		36.647.852.336	37.465.200.699
1. Phải thu khách hàng	131		7.413.744.754	1.411.128.235
2. Trả trước cho người bán	132		986.963.202	1.025.661.866
3. Các khoản phải thu khác	135	7	28.247.144.380	35.028.410.598
IV. Hàng tồn kho	140		27.031.609.684	8.529.764.185
1. Hàng tồn kho	141	8	27.031.609.684	8.529.764.185
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.047.145.925	1.831.598.253
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	1.047.145.925	1.831.598.253
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		114.721.797.385	101.478.831.150
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		28.662.302.428	23.190.638.939
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	651.287.018	797.374.982
- Nguyên giá	222		1.085.154.001	1.085.154.001
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(433.866.983)	(287.779.019)
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	11	28.011.015.410	22.393.263.957
III. Bất động sản đầu tư	240	12	43.851.132.447	46.239.779.719
- Nguyên giá	241		54.217.998.729	54.217.998.729
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(10.366.866.282)	(7.978.219.010)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		42.208.362.510	32.048.412.492
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	42.208.362.510	32.048.412.492
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		190.745.105.097	162.463.963.747

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		137.517.631.718	108.778.740.374
I. Nợ ngắn hạn	310		25.615.712.815	33.383.379.259
1. Phải trả người bán	312		23.441.868.531	27.228.388.693
2. Người mua trả tiền trước	313		140.500.000	48.846.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	669.890.211	3.521.264.536
4. Phải trả người lao động	315		640.833.350	581.850.375
5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	15	898.891.000	2.415.311.342
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(176.270.277)	(412.281.687)
II. Nợ dài hạn	330		111.901.918.903	75.395.361.115
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện	338		111.901.918.903	75.395.361.115
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		53.227.473.379	53.685.223.373
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	53.227.473.379	53.685.223.373
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	16	50.000.000.000	50.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	16	(60.000.000)	(60.000.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	417	16	171.809.109	-
4. Quỹ dự phòng tài chính	418	16	520.767.939	68.638.706
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	16	2.594.896.331	3.676.584.667
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		190.745.105.097	162.463.963.747



Nguyễn Văn Nam

Trưởng phòng kế toán

Người lập biểu

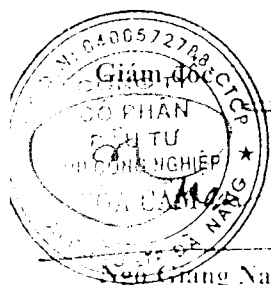
Dương Văn Đông

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 02 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	17	15.780.883.090	15.057.246.696
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	17	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	17	15.780.883.090	15.057.246.696
4. Giá vốn hàng bán	11	18	5.594.763.884	4.185.874.501
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		10.186.119.206	10.871.372.195
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	1.029.550.426	2.154.167.943
7. Chi phí tài chính	22		-	935.571
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24		329.610.542	219.193.104
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2.768.413.897	3.093.689.240
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.117.645.193	9.711.722.223
11. Thu nhập khác	31	20	188.326.309	15.293.482
12. Chi phí khác	32	21	84.271.930	153.836.958
13. Lợi nhuận khác	40		104.054.379	(138.543.476)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	22	8.221.699.572	9.573.178.747
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	276.065.156	530.594.080
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	22	7.945.634.416	9.042.584.667
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	1.589	1.809



Ngo Quang Nam

Trưởng phòng kế toán

Người lập biểu

Dương Văn Đông

Đã kiểm tra, ngày 02 tháng 02 năm 2013

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

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	47.992.930.868	39.250.488.725
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(9.774.047.547)	(7.689.025.860)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(2.759.733.885)	(2.665.824.708)
4. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(405.870.921)	(351.210.100)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	927.383.668	219.485.462
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(1.467.877.255)	(12.475.015.142)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	34.512.784.928	16.288.898.368
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(30.327.955.732)	(9.858.584.863)
2. Tiền thu từ TLÝ, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	-	15.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.371.453.111	1.796.076.369
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(28.956.502.621)	(8.047.508.494)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.418.152.000)	(8.950.762.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(7.418.152.000)	(8.950.762.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(1.861.869.693)	(709.372.126)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	13.158.569.460	13.867.941.586
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	11.296.699.767	13.158.569.460



Ngô Văn Nam

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 12 năm 2013

Trưởng phòng kế toán

Dương Văn Đông

Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

1. Đặc điểm hoạt động

Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 04000572788 ngày 02/05/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng (từ khi thành lập đến nay Công ty đã 13 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần gần nhất vào ngày 05/10/2012). Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Ngành nghề kinh doanh chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước;
- Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế công trình giao thông (đường bộ). Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp - thủy lợi - giao thông (đường bộ). Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng (cấp IV), công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông, thoát nước);
- Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước. Chi tiết: Khảo sát địa hình;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Chi tiết: Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Đầu tư, khai thác và kinh doanh khu công nghiệp.

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính và các nghiệp vụ kế toán được lập và ghi sổ bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam, ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, Hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các quy định về sửa đổi, bổ sung có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Hình thức kế toán: Nhật ký chung.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng 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 kể từ ngày mua, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không chịu rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

4.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

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 kết thúc niên độ kế toán. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và các khoản đầu tư tài chính khác được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng được lập cho các khoản giảm giá đầu tư nếu phát sinh tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.5 Tài sản cố định hữu hình**Nguyên giá**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 30
Máy móc, thiết bị	8
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 8

4.6 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá của bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Cơ sở hạ tầng	10 - 30
Cây lâu năm	8

4.7 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán. Chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.8 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.9 Phân phối lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế được trích lập các quỹ và chia cho các cổ đông theo Nghị quyết của Đại hội Cổ đông.

4.10 Ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

- ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
- ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
- ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
- ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.11 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

4.12 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động cho thuê đất, thu phí sử dụng hạ tầng và phí quản lý khu công nghiệp.
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất thuế ưu đãi là 10% trong thời hạn 15 năm kể từ khi có doanh thu từ hoạt động được ưu đãi (đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp). Năm 2008 là năm đầu tiên Công ty có doanh thu từ hoạt động được ưu đãi, theo đó Công ty áp dụng mức thuế suất 10% từ năm 2008 đến năm 2022.

Công ty được miễn thuế 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (từ năm 2009 đến năm 2012) và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2013 đến năm 2021)

Các nội dung ưu đãi thuế trên đây được quy định trong Thông tư số 130/2008 TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính về hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp số 14/2008 QH12 và hướng dẫn thi hành Nghị định số 124/2008 ND-CP ngày 11 tháng 11 năm 2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính.)

- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.13 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.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả 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.

5. Điều chỉnh hồi tố:

Một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán đã được điều chỉnh hồi tố cho phù hợp với tình hình thực tế tại Công ty. Cụ thể như sau:

Bảng cân đối kế toán	31/12/2011 VND	31/12/2011 (trình bày lại)	Chênh lệch VND	Ghi chú
		VND		
Các khoản phải thu khác	35.440.692.285	35.028.410.598	(412.281.687)	(1)
Tài sản cố định hữu hình	47.037.154.701	797.374.982	(46.239.779.719)	(2)
- Nguyên giá	55.303.152.730	1.085.154.001	(54.217.998.729)	
- Giá trị hao mòn lũy kế	(8.265.998.029)	(287.779.019)	7.978.219.010	
Bất động sản đầu tư	-	46.239.779.719	46.239.779.719	(2)
- Nguyên giá	-	54.217.998.729	54.217.998.729	
- Giá trị hao mòn lũy kế	-	(7.978.219.010)	(7.978.219.010)	
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(412.281.687)	(412.281.687)	(1)

(1) Các khoản phải thu khác giảm do chuyển quỹ khen thưởng, phúc lợi trình bày âm phần nợ phải trả.

(2) Tài sản cố định hữu hình giảm do chuyển sang theo dõi tại khoản mục "Bất động sản đầu tư". Đây là cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Hòa Cẩm đang được Công ty cho các đối tác thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

6. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tiền mặt	155.626.500	376.513.000
Tiền gửi ngân hàng	841.073.267	2.582.056.460
Tiền gửi ngân hàng kỳ hạn dưới 3 tháng	10.300.000.000	10.200.000.000
Cộng	11.296.699.767	13.158.569.460

7. Các khoản phải thu khác

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Ngân sách TP.Đà Nẵng (tiền thuê đất miễn giảm cho các doanh nghiệp) (*)	12.805.431.223	12.961.621.683
Ngân sách TP.Đà Nẵng (chi phí đền bù giải tỏa về đất)	13.034.994.196	9.897.634.386
Ban đền bù giải tỏa số 1	-	7.946.149.120
Phòng tài chính quân khu 5	-	2.000.000.000
Sở tài chính Đà Nẵng	2.314.868.072	1.864.913.835
Phải thu tiền lãi dự thu	16.188.889	358.091.574
Tòa án nhân dân Quận Cẩm Lệ	69.662.000	-
Điện lực Quận Cẩm Lệ	6.000.000	-
Cộng	28.247.144.380	35.028.410.598

(*) Quyết định số 6211/QĐ-UBND ngày 08/08/2007 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng quy định: các doanh nghiệp được Thành phố quyết định giá thuê lại đất thấp hơn mức giá bình thường (giá được Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm niêm yết) thì Thành phố sẽ bù phần chênh lệch tiền thuê đất cho Công ty. Lũy kế đến ngày 31/12/2012, khoản chênh lệch nêu trên là 12.805.431.223 đồng.

Tuy nhiên, theo Công văn số 4810/UBND-KTN ngày 30/06/2012 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng thì Công ty CP Đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm chịu phần chênh lệch giá này trong khoảng thời gian từ 30/09/2007 đến 31/12/2011. Nếu áp dụng Công văn này, số tiền sẽ không được Thành phố cấp bù là 7.239.493.413 đồng. Hiện nay Công ty đang làm việc với Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng để giải quyết nội dung liên quan đến Quyết định số 6211/QĐ-UBND ngày 08/08/2007 và Công văn số 4810/UBND-KTN ngày 30/06/2012 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng.

8. Hàng tồn kho

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Chi phí SX, KD dở dang (*)	27.031.609.684	8.529.764.185
Cộng	27.031.609.684	8.529.764.185

* Toàn bộ chi phí thực hiện các dự án đầu tư xây dựng cơ bản do Công ty tự thực hiện nhằm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Hòa Cẩm, Thành phố Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

C1. Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

9. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Tạm ứng	1.047.145.925	1.831.598.253
Cộng	1.047.145.925	1.831.598.253

10. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	TB, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Số đầu năm	50.310.273	894.459.109	140.384.619	1.085.154.001
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	50.310.273	894.459.109	140.384.619	1.085.154.001
Khấu hao				
Số đầu năm	21.395.720	213.186.728	53.196.571	287.779.019
Khấu hao trong năm	6.288.784	118.482.156	21.317.024	146.087.964
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	27.684.504	331.668.884	74.513.595	433.866.983
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	28.914.553	681.272.381	87.188.048	797.374.982
Số cuối năm	22.625.769	562.790.225	65.871.024	651.287.018

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2012 là 0 đồng.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Hạ tầng KCN Hòa Cẩm	28.011.015.410	22.393.263.957
Cộng	28.011.015.410	22.393.263.957

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

12. Bất động sản đầu tư

	Cơ sở hạ tầng VND	Cây lâu năm VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	54.171.435.093	46.563.636	54.217.998.729
Tăng khác	-	-	-
T/lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối năm	54.171.435.093	46.563.636	54.217.998.729
Khấu hao			
Số đầu năm	7.958.332.455	19.886.555	7.978.219.010
Khấu hao trong năm	2.382.826.816	5.820.456	2.388.647.272
T/lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối năm	10.341.159.271	25.707.011	10.366.866.282
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	46.213.102.638	26.677.081	46.239.779.719
Số cuối năm	43.830.275.822	20.856.625	43.851.132.447

13. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Chi phí công cụ dụng cụ của văn phòng Công ty	48.919.994	78.221.255
Chi phí công cụ dụng cụ của BQL Dự án	-	6.641.599
Chi phí đền bù giải tỏa	28.876.856.944	31.963.549.638
Tiền thuê đất	13.282.585.572	-
Cộng	42.208.362.510	32.048.412.492

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Thuế giá trị gia tăng	452.413.533	2.150.054.793
Thuế thu nhập doanh nghiệp	98.108.676	227.914.441
Thuế thu nhập cá nhân	24.891.241	20.358.157
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	94.476.761	1.122.937.145
Cộng	669.890.211	3.521.264.536

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Phải trả tiền tạm ứng (Dư Có TK 141)	-	99.751.373
Bảo hiểm xã hội	-	242.820
Cổ tức phải trả	631.086.000	549.238.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	267.805.000	1.766.079.149
- Văn phòng đại diện Công ty Ando	5.000.000	-
- Công ty TNHH Lê Hải Quyên	2.000.000	-
- Công ty TNHH Túy Hằng	5.000.000	-
- Công ty TNHH nhựa ZARY	-	886.743.000
- Công ty Vận tải và thuê tàu Đà Nẵng	103.200.000	103.200.000
- Công ty Cổ phần Tokaikogyo	-	205.600.000
- Công ty TNHH XLSX & TMDV Thành Long	-	7.931.149
- Công ty TNHH MTV Sông Thu	-	200.000.000
- Công ty TNHH MTV Bao bì Sinh Phú	47.550.000	47.550.000
- Công ty TNHH Thiên An Phát	-	210.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Lighthouse	105.055.000	105.055.000
Cộng	898.891.000	2.415.311.342

16. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	LNST chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư tại 01/01/2011	50.000.000.000	(60.000.000)	-	68.638.706	4.655.499.117	54.664.137.823
Tăng trong năm	-	-	-	-	9.042.584.667	9.042.584.667
Giảm trong năm	-	-	-	-	10.021.499.117	10.021.499.117
Số dư tại 31/12/2011	50.000.000.000	(60.000.000)	-	68.638.706	3.676.584.667	53.685.223.373
Số dư tại 01/01/2012	50.000.000.000	(60.000.000)	-	68.638.706	3.676.584.667	53.685.223.373
Tăng trong năm	-	-	171.809.109	452.129.233	7.945.634.416	8.569.572.758
Giảm trong năm	-	-	-	-	9.027.322.752	9.027.322.752
Số dư tại 31/12/2012	50.000.000.000	(60.000.000)	171.809.109	520.767.939	2.594.896.331	53.227.473.379

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Công ty CP Xây lắp Dầu Khí Miền Trung	22.750.000.000	22.750.000.000
Công ty CP Thương Mại và Vận tải Sông Đà	181.000.000	181.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển An Việt	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty CP bất động sản REE	7.950.000.000	7.950.000.000
Vietnam Investments Partners, LLC	5.000.000.000	5.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	9.119.000.000	9.119.000.000
Cộng	50.000.000.000	50.000.000.000

c. Cổ phiếu

	31/12/2012 Cổ phiếu	31/12/2011 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	5.000.000	5.000.000
- Cổ phiếu thường	5.000.000	5.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.000.000	5.000.000
- Cổ phiếu thường	5.000.000	5.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	3.676.584.667	4.655.499.117
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	7.945.634.416	9.042.584.667
Phân phối lợi nhuận	9.027.322.752	10.021.499.117
- Phân phối lợi nhuận năm trước	3.638.822.752	4.655.499.117
+ Trích quỹ khen thưởng	514.884.410	155.499.117
+ Trích quỹ dự phòng tài chính	452.129.233	-
+ Trích quỹ đầu tư phát triển	171.809.109	-
+ Trả cổ tức	2.500.000.000	4.500.000.000
- Tạm phân phối lợi nhuận năm nay	5.388.500.000	5.366.000.000
+ Chi thù lao hội đồng quản trị	388.500.000	366.000.000
+ Chi trả cổ tức	5.000.000.000	5.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	2.594.896.331	3.676.584.667

Lợi nhuận sau thuế năm 2011 được phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 28/2011/HĐQT ngày 07/04/2012.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

17. Doanh thu

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng doanh thu	15.780.883.090	15.057.246.696
+ Doanh thu cho thuê đất	9.711.219.135	10.375.170.156
+ Doanh thu phí sử dụng hạ tầng	2.736.090.185	3.071.374.412
+ Doanh thu phí quản lý KCN	2.015.370.953	1.610.702.128
+ Doanh thu tư vấn, giám sát	778.369.091	-
+ Doanh thu cung cấp nước	423.167.059	-
+ Doanh thu cho thuê xe máy nội bộ	116.666.667	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.780.883.090	15.057.246.696

Thực hiện chính sách thu hút đầu tư, Thành phố đã miễn giảm tiền thuê đất cho một số doanh nghiệp đầu tư vào Khu công nghiệp Hoà Cẩm. Ngân sách Thành phố trả tiền thuê đất thay cho các doanh nghiệp được ưu đãi trong thời gian miễn giảm này. Trong tổng doanh thu về tiền thuê đất năm 2012 nêu trên có 629.266.196 đồng là tiền thuê đất ưu đãi phải thu lại UBND Thành phố (lũy kế tương ứng đến 31/12/2012 là 12.805.431.223 đồng được trình bày tại Thuyết minh số 7).

18. Giá vốn hàng bán

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn cho thuê đất	4.369.868.841	4.185.874.501
Giá vốn hoạt động tư vấn, giám sát	700.565.519	-
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	451.738.916	-
Giá vốn hoạt động cho thuê xe máy	72.590.608	-
Cộng	5.594.763.884	4.185.874.501

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

19. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.013.361.537	1.796.076.369
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	16.188.889	358.091.574
Cộng	1.029.550.426	2.154.167.943

20. Thu nhập khác

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	13.636.364
Phạt vi phạm hợp đồng	150.000.000	-
Phạt chậm thanh toán	38.125.346	1.627.661
Thu nhập khác	200.963	29.457
Cộng	188.326.309	15.293.482

21. Chi phí khác

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Phạt vi phạm hành chính về môi trường	50.000.000	105.460.557
Phạt vi phạm hành chính về thuế	34.007.746	-
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	47.085.107
Chi phí khác	264.184	1.291.294
Cộng	84.271.930	153.836.958

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các Tổng kết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)***22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và lợi nhuận sau thuế trong năm**

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.221.699.572	9.573.178.747
- Lợi nhuận từ hoạt động ưu đãi thuế	6.960.105.548	7.450.802.429
- Lợi nhuận từ hoạt động không được ưu đãi thuế	1.261.594.024	2.122.376.318
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	84.271.930	106.751.851
Điều chỉnh tăng	84.271.930	106.751.851
- Chi phí thiếu chứng từ hợp lệ	264.184	1.291.291
+ Phạt hành chính về thuế và môi trường	84.007.746	105.460.557
- Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	8.305.971.502	9.679.930.598
- Thu nhập từ hoạt động ưu đãi thuế	7.044.377.478	7.557.554.280
- Thu nhập từ hoạt động không được ưu đãi thuế	1.261.594.024	2.122.376.318
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.019.836.254	1.286.349.508
- Thuế TNDN của hoạt động được ưu đãi (TS 10%)	704.437.748	755.755.428
- Thuế TNDN của HĐ khác không được ưu đãi (TS 25%)	315.398.506	530.594.080
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn theo ưu đãi đầu tư	704.437.748	755.755.428
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	276.065.156	530.594.080
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh năm nay	315.398.506	530.594.080
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN hiện hành năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	(39.333.350)	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN	7.945.634.416	9.042.584.667

23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.945.634.416	9.042.584.667
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
LN hoặc Lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	7.945.634.416	9.042.584.667
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	5.000.000	5.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.589	1.809

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	451.738.916	-
Chi phí nhân công	3.473.884.712	3.389.001.570
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.534.735.236	2.947.212.869
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.253.124.467	259.272.360
Chi phí khác bằng tiền	979.304.992	903.270.646
Cộng	8.692.788.323	7.498.756.845

25. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý không có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Với thực tế hoạt động hiện nay, Công ty chỉ có lĩnh vực kinh doanh duy nhất là kinh doanh cơ sở hạ tầng trong Khu công nghiệp và khu vực địa lý duy nhất là Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

26. Công cụ tài chính

a. Quản lý rủi ro vốn

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

b. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro về giá hàng hóa), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Quản lý rủi ro thị trường: Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về giá.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu chủ yếu từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, các mặt hàng chủ yếu là nước, vật tư, thiết bị để xây dựng cơ sở hạ tầng... Các mặt hàng này ít biến động về giá do đó Giám đốc Công ty cho rằng rủi ro về giá hàng hóa là ở mức thấp.

Quản lý rủi ro tín dụng

Hoạt động của Công ty phần lớn là doanh nghiệp trong Khu Công nghiệp Hòa Cẩm. Để quản lý rủi ro tín dụng, Công ty đã duy trì chính sách thu tiền một lần hoặc 10 năm một lần theo diện tích thuê đất và xây dựng, cung cấp dịch vụ (cát nước) nếu khách hàng không thanh toán đúng thời hạn quy định trong hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

đó Giám đốc đánh giá rủi ro tín dụng với khách hàng của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi. Giám đốc cho rằng Công ty hiện đang có rủi ro thanh khoản nhưng tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

ĐVT: VND			
31/12/2012	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	23.441.868.531	-	23.441.868.531
Phải trả khác	898.891.000	-	898.891.000
Cộng	24.340.759.531	-	24.340.759.531
31/12/2011	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	27.228.388.693	-	27.228.388.693
Phải trả khác	2.315.317.149	-	2.315.317.149
Cộng	29.543.705.842	-	29.543.705.842

Ban Giám đốc cho rằng không có rủi ro thanh khoản và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tổng hợp các khoản tài sản tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

ĐVT: VND			
31/12/2012	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.296.699.767	-	11.296.699.767
Phải thu khách hàng	7.413.744.754	-	7.413.744.754
Phải thu khác	28.177.482.380	-	28.177.482.380
Cộng	46.887.926.901	-	46.887.926.901
31/12/2011	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.158.569.460	-	13.158.569.460
Phải thu khách hàng	1.411.128.235	-	1.411.128.235
Phải thu khác	35.028.410.598	-	35.028.410.598
Cộng	49.598.108.293	-	49.598.108.293

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

27. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong các Báo cáo tài chính.

28. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011 đã được kiểm toán bởi AAC.



Trưởng phòng kế toán

Người lập biểu

Dương Văn Đông

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 02 năm 2013

Số : . / ~~HDQT~~ IZI
“V/việc phân phối lợi nhuận năm 2012”

Đà Nẵng, ngày . tháng 04 năm 2013

Kính gửi: Đại hội cổ đông Công ty CP đầu tư KCN Hòa Cẩm

Căn cứ nghị quyết số: 28/NQ-HĐQT ngày 07/04/2012 về việc thông qua nội dung cuộc họp Hội đồng quản trị thường niên năm 2012 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm.

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm.

Căn cứ kết quả kiểm toán và làm việc của Ban điều hành Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm với đại diện Công ty TNHH kiểm toán và kế toán AAC, lợi nhuận sau thuế năm 2012 đạt: 7.945.634.416 đồng.

Trên cơ sở tờ trình của Ban giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm, Hội đồng quản trị trình Đại hội cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2011 cụ thể như sau: Lợi nhuận năm 2012 sau khi giảm trừ trừ các khoản chi thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2011 là: 388.500.000 đồng sẽ được phân phối như sau:

+ Trích lập quỹ dự phòng tài chính:	158.912.688 đồng
+ Trích lập quỹ đầu tư phát triển:	77.867.217 đồng
+ Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi:	305.270.638 đồng
+ Chia cổ tức cho các cổ đông theo tỷ lệ vốn góp:	7.000.000.000 đồng
(Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ là: 14%)	
+ Lợi nhuận chưa phân phối:	15.083.873 đồng

(Bảng chi tiết kèm theo).

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm kính trình Đại hội Cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Trần Xuân Mô

**Tình hình thực hiện kế hoạch
phân phối lợi nhuận năm 2012**

(Kèm theo tờ trình số: /TTr - IZI)

STT	CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2012	Thực hiện năm 2012	Ghi chú
1	Doanh số	66.557.280.997	47.992.930.868	
	Doanh số thu từ khai thác quỹ đất	62.659.515.997	46.603.397.007	
	Doanh số thu từ kinh doanh BĐS	3.897.765.000		
	Doanh số thu từ hoạt động khác		1.389.533.861	
2	Doanh thu	21.500.566.984	16.810.433.516	
	Doanh thu cho thuê lại đất	12.333.609.984	14.462.680.273	
	Doanh thu chênh lệch tiền thuê lại đất	2.469.192.000		
	Doanh thu hoạt động tài chính	2.200.000.000	1.029.550.426	
	Doanh thu kinh doanh BĐS	3.897.765.000		
	Doanh thu từ hoạt động tư vấn, khác	600.000.000	1.318.202.817	
3	Giá vốn hàng bán	7.869.173.004	5.594.763.884	
	- Hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN	4.256.755.754	4.351.721.189	
	- Hoạt động kinh doanh bất động sản	3.562.417.250		
	- Hoạt động tư vấn, khác	50.000.000	1.243.042.695	
4	Lãi gộp	13.631.393.980	11.215.669.632	
5	Chi phí	3.215.382.258	3.098.024.439	
	- Chi phí quản lý	2.977.522.258	2.768.413.897	
	- Chi phí bán hàng	237.860.000	329.610.542	
6	Thu nhập khác		104.054.379	
7	Tổng lợi nhuận trước thuế	10.416.011.722	8.221.699.572	
8	Nộp ngân sách Nhà nước	7.028.106.949	18.100.293.299	
	- Thuế Môn bài	3.000.000	3.000.000	
	- Thuế VAT	6.086.096.136	2.869.986.943	
	- Thuế khác(Thuế đất, thuế TNCN)		14.782.102.085	
	- Thuế TNDN	939.010.813	445.204.271	Năm 2012: 276,065,156
9	Tổng lợi nhuận sau thuế	9.477.000.910	7.945.634.416	
7	Lợi nhuận sau khi trừ chuyển lỗ	9.477.000.910	7.945.634.416	

Số : ... / TTr – IZI

Đà Nẵng, ngày : ... tháng 04 năm 2013

“V/việc kế hoạch chi trả cổ tức năm 2013”

Kính gửi: Đại hội cổ đông Công ty CP đầu tư KCN Hòa Cẩm

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 của Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm lập với chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế/ Vốn điều lệ 13,76%, tỷ lệ cổ tức /Vốn điều lệ 12%.

Căn cứ tờ trình số: 139/TTr-IZI ngày 04/04/2013 của Ban giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm trình Hội đồng quản trị Công ty thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013. Hội đồng quản trị đề xuất Đại hội cổ đông thông qua kế hoạch chi trả cổ tức năm 2013 dự kiến 12%/ Vốn điều lệ và được chi trả hai lần, lần 1 tạm ứng cổ tức 10%/ Vốn điều lệ cho các Cổ đông dự kiến thực hiện trong tháng 12 năm 2012, lần 2 dự kiến chi trả 2%/ Vốn điều lệ cho các cổ đông sau khi có báo cáo tài chính đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận được Đại hội cổ đông Công ty thông qua.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm kính trình Đại hội Cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Trần Xuân Mô

Số :/HDQT-IZI

Đà Nẵng, ngày tháng 4 năm 2012

TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2013

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Đầu tư KCN Hòa Cẩm đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua ngày 25/4/2007 và sửa đổi lần thứ 2 ngày 30/03/2011;
- Căn cứ mục đích và yêu cầu của công tác kiểm toán báo cáo tài chính và kiểm toán quyết toán các hạng mục công trình hoàn thành do Công ty CP Đầu tư KCN Hòa Cẩm đầu tư hoàn thành trong năm 2013.

Trên cơ sở tờ trình của Ban giám đốc Công ty, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm trình Đại hội đồng cổ đông chọn Đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính và kiểm toán quyết toán các hạng mục công trình hoàn thành trong năm 2013 do Công ty CP Đầu tư KCN Hòa Cẩm đầu tư là:

Công ty TNHH kiểm toán & Tư vấn thuế - ATAX

Địa chỉ: Lô A92 đường 30 tháng 4 Đà Nẵng.

Kính trình!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Trần Xuân Mô

Số: 487 /IZI-TCKT

V/v: Kế hoạch niêm yết cổ phiếu trên HNX

Đà Nẵng, ngày 09 tháng 04 năm 2013

Kính gửi: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Hoà Cẩm

Căn cứ Công văn số 56/HĐQT-IZI về việc niêm yết chứng khoán ngày 16/05/2011 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Hòa Cẩm.

Căn cứ Nghị quyết số 28/NQ – ĐHCĐ họp đại hội cổ đông thường niên năm 2012 ngày 07/04/2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Hòa Cẩm.

Nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Hòa Cẩm (HoaCam IZI) báo cáo Hội đồng quản trị (HĐQT) về việc niêm yết cổ phiếu HoaCam IZI như sau:

Theo Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, điều kiện để niêm yết cổ phiếu HoaCam IZI trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX): HoaCam IZI phải là công ty đại chúng (Tối thiểu 15% số cổ phiếu có quyền biểu quyết của công ty do ít nhất 100 cổ đông không phải cổ đông lớn nắm giữ), có vốn điều lệ đã góp từ 30 tỷ trở lên, có ít nhất 01 năm hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần tính đến thời điểm đăng ký niêm yết (ngoại trừ doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa gắn với niêm yết); tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) năm liền trước năm đăng ký niêm yết tối thiểu là 5%; không có các khoản nợ phải trả quá hạn trên 01 năm, không có lỗ lũy kế tính đến thời điểm đăng ký niêm yết; tuân thủ các quy định của pháp luật về kế toán báo cáo tài chính;... Đồng thời theo Quy chế niêm yết chứng khoán ban hành kèm theo quyết định Quyết định số 324/QĐ-SGDHN ngày 04 tháng 6 năm 2010 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội: Báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán độc lập được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận. Ý kiến kiểm toán đối với các báo cáo tài chính phải thể hiện chấp nhận toàn bộ. Trường hợp ý kiến kiểm toán là chấp nhận có ngoại trừ thì khoản ngoại trừ phải là không trọng yếu và phải có tài liệu giải thích hợp lý về cơ sở cho việc ngoại trừ đó.



Tuy nhiên, cho đến nay, HoaCam IZI chưa trở thành Công ty đại chúng (dưới 100 cổ đông) chưa đảm bảo điều kiện “Tối thiểu 15% số cổ phiếu có quyền biểu quyết của công ty do ít nhất 100 cổ đông không phải cổ đông lớn nắm giữ” và báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012 còn tồn tại các ngoại trừ sau:

STT	Ngoại trừ của kiểm toán	Số tiền (Đồng)
1	Khoản nợ tiền thuê đất với UBND Thành phố Đà Nẵng chưa được đối chiếu, xác nhận	12.508.431.223

HoaCam IZI kính trình HĐQT hướng xử lý các ngoại trừ trọng yếu báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012 như sau:

- Thực hiện đối chiếu, xác nhận với UBND Thành phố Đà Nẵng trong năm 2013, đối chiếu trừ với khoản nợ về bàn giao Khu công nghiệp Hòa Cầm;
- Thực hiện kiểm toán bổ sung để loại bỏ ngoại trừ này khỏi ý kiến kiểm toán BCTC năm 2012.

Đồng thời, HoaCam IZI xin ý kiến chỉ đạo của HĐQT về việc lựa chọn phương án thực hiện đại chúng hóa Công ty:

- Phương án 1: Thực hiện chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu để số cổ đông lên trên 100 cổ đông và đảm bảo “Tối thiểu 15% số cổ phiếu có quyền biểu quyết của công ty do ít nhất 100 cổ đông không phải cổ đông lớn nắm giữ”;

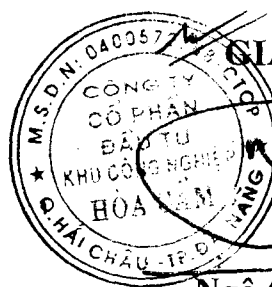
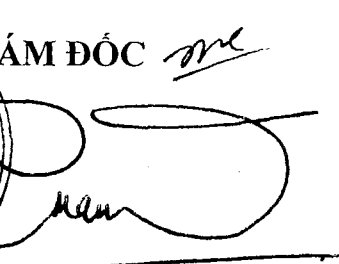
- Phương án 2: Thực hiện phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ để đại chúng hóa Công ty.

Kính trình HĐQT xem xét và cho ý kiến chỉ đạo để HoaCam IZI có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đưa cổ phiếu HoaCam IZI lên niêm yết trên HNX trong thời gian sắp tới.

Trân trọng!

Nơi nhận

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT.

 **GIÁM ĐỐC** 
Ngô Giang Nam