



## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam  
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341  
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 287./2019/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2019

### CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- Công ty: **CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC (HIPC)**
- Mã chứng khoán: **HPI**
- Địa chỉ trụ sở chính đóng tại: Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 028 37800345 Fax: 028 37800341
- Website: <http://www.hiepphuoc.com/> Email: [hiepphuocco@hiepphuoc.com](mailto:hiepphuocco@hiepphuoc.com)
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Nguyễn Trường Bảo Khánh** – Tổng Giám Đốc
- Điện thoại: 028 37800345
- **Nội dung thông tin công bố:**
- Công bố thông tin về Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 sau kiểm toán (Đính kèm báo cáo tài chính đã kiểm toán).
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo năm 2017.

*Đơn vị tính: VNĐ*

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2018 (1)	NĂM 2017 (2)	CHÊNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	996.267.683.937	508.274.085.572	487.993.598.365	196%
2	Tổng chi phí	1.141.872.057.861	392.672.892.403	749.199.165.458	291%
3	Lợi nhuận trước thuế	(145.604.373.924)	115.601.193.169	(261.205.567.093)	
4	Thuế TNDN	5.426.988.241	23.938.982.864	(18.511.994.623)	23%
5	Lợi nhuận sau thuế	<b>(151.031.362.165)</b>	<b>91.662.210.305</b>	<b>(242.693.572.470)</b>	

- Doanh thu cho thuê đất chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tổng doanh thu của Công ty. Theo phương pháp hạch toán doanh thu của HIPC: doanh thu cho thuê đất được phân bổ theo cách chia đều cho số năm của hợp đồng cho thuê lại đất, và khi doanh nghiệp thuê đất



thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng thì Công ty sẽ ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Trong năm 2018 Công ty có nhiều hợp đồng cho thuê đất thanh toán đạt mức 95% so với năm 2017 nên tổng doanh thu năm 2018 của HIPC tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, tổng doanh thu tăng 96% tương đương tăng 487,9 tỷ đồng, trong đó doanh thu cho thuê đất GD 01 và GD 02 tăng lần lượt 187% và 96% tương đương tăng 110,2 tỷ đồng và 358,7 tỷ đồng.

Doanh thu khác (cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, khác, ...) tăng 25% tương đương tăng 18,9 tỷ đồng so với năm 2017.

- Doanh thu tăng dẫn đến giá vốn cũng tăng, tổng chi phí năm 2018 tăng 191% tương đương tăng 749,1 tỷ đồng so với năm 2017. Trong đó đã bao gồm phần ảnh hưởng của việc cập nhật lại tiền thuê đất phải nộp một lần cho Nhà nước theo ý kiến của Biên bản kiểm toán nhà nước.

Chi phí khác (giá vốn cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, chi phí bán hàng, chi phí quản lý ...) không thay đổi nhiều so với năm 2017.

- Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế năm 2018 lỗ 151 tỷ đồng.
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên.

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2018 Trước kiểm toán	NĂM 2018 Sau kiểm toán
1	Tổng doanh thu	988.123.612.844	996.267.683.937
2	Tổng chi phí	872.777.315.450	1.141.872.057.861
3	Lợi nhuận trước thuế	115.346.297.394	(145.604.373.924)
4	Thuế TNDN	25.952.702.851	5.426.988.241
5	Lợi nhuận sau thuế	89.393.594.543	(151.031.362.165)

- Nguyên nhân chênh lệch của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 trước kiểm toán và sau kiểm toán là do Công ty đã trích trước và dự kiến tạm nộp tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian thuê của Giai đoạn I và Giai đoạn II của Khu Công nghiệp Hiệp Phước theo Biên bản của Kiểm toán Nhà nước Khu vực 4 ngày 18 tháng 12 năm 2018, với số tiền lần lượt là 332.995.041.540 VND và 835.630.140.364 VND. Do đó đã làm thay đổi tổng mức đầu tư và làm thay đổi đơn giá vốn cho thuê lại đất.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT, P.TCKT.



**Nguyễn Trường Bảo Khánh**

# **Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước**

Báo cáo tài chính

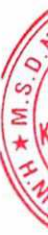
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018



# Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính	11 - 36





# Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty"), trước đây là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007006 – Mã số doanh nghiệp 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM – sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("SGDCK HN"), với mã HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 26 tháng 9 năm 2017.

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

Công ty có trụ sở chính tại Khu B, Đường số 1, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tề Trí Dũng	Chủ tịch
Ông Trần Đăng Linh	Phó Chủ tịch
Ông Huỳnh Bảo Đức	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Thành viên
Bà Phạm Thị Việt	Thành viên
Bà Trần Đình Thu Nhi	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Dương Minh Nhật	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Thành viên
Ông Võ Tuấn Anh	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Bảo Đức	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tấn Phong	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Văn Tươi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Giang Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Nguyễn Trường Bảo Khánh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2019



Số tham chiếu: 60795201/20274893

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước (“Công ty”) được lập ngày 10 tháng 4 năm 2019 và được trình bày từ trang 5 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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

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



### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 17 của báo cáo tài chính trình bày rằng, Công ty đã trích trước tiền thuê đất một lần tạm tính cho toàn bộ thời gian thuê của Giai đoạn I và Giai đoạn II của Khu Công nghiệp Hiệp Phước theo Biên bản của Kiểm toán Nhà nước Khu vực 4 ngày 18 tháng 12 năm 2018, với số tiền lần lượt là 332.995.041.540 VND và 835.630.140.364 VND. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định giá thuê cuối cùng.

Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 18 của báo cáo tài chính kèm theo, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước Khu vực 4 về các khoản công nợ cho thuê đất quá thời hạn thanh toán.

Ngoài ra, Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh số 23 của báo cáo tài chính kèm theo này, Công ty đang ghi nhận giá vốn cho thuê đất tạm thời dựa trên tổng ngân sách đầu tư và đơn giá vốn điều chỉnh theo Nghị quyết số 10/2019/NQ-HIPC-HĐQT đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt ngày 8 tháng 4 năm 2019. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình đệ trình hồ sơ lên Đại Hội đồng Cổ đông để xin phê duyệt tổng ngân sách đầu tư điều chỉnh.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Trần Nam Dũng  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3021-2019-004-1



Đặng Minh Tài  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.163.746.751.270</b>	<b>755.272.496.086</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>457.263.964.182</b>	<b>410.516.565.871</b>
111	1. Tiền		4.263.964.182	11.514.565.871
112	2. Các khoản tương đương tiền		453.000.000.000	399.002.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>208.669.675.000</b>	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	208.669.675.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>478.207.306.561</b>	<b>341.421.861.530</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	64.877.984.287	25.642.696.227
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	101.616.872.332	859.134.005
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	312.339.128.906	315.546.710.262
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(626.678.964)	(626.678.964)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>454.309.433</b>	<b>588.211.840</b>
141	1. Hàng tồn kho		454.309.433	588.211.840
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>19.151.496.094</b>	<b>2.745.856.845</b>
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	19.151.496.094	2.745.856.845

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.128.117.855.008</b>	<b>1.738.548.753.282</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>38.474.678.244</b>	<b>34.092.508.419</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	38.352.778.244	33.897.333.419
222	Nguyên giá		62.247.999.164	55.937.611.355
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(23.895.220.920)	(22.040.277.936)
227	2. Tài sản cố định vô hình		121.900.000	195.175.000
228	Nguyên giá		588.151.372	588.151.372
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(466.251.372)	(392.976.372)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>10</b>	<b>1.305.413.471.700</b>	<b>971.175.541.803</b>
231	1. Nguyên giá		1.551.427.239.457	1.027.863.491.392
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(246.013.767.757)	(56.687.949.589)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>714.586.701.366</b>	<b>661.663.389.512</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	714.586.701.366	661.663.389.512
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>58.723.366.639</b>	<b>57.765.333.164</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh	13.1	47.331.000.000	47.331.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.2	16.698.354.991	16.698.354.991
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.1	(5.305.988.352)	(6.264.021.827)
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>10.919.637.059</b>	<b>13.851.980.384</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	10.919.637.059	13.851.980.384
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.291.864.606.278</b>	<b>2.493.821.249.368</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.507.976.232.946</b>	<b>1.486.867.737.583</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.061.690.561.873</b>	<b>936.962.298.973</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	57.723.531.518	52.039.922.666
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		298.345.241	2.136.036.470
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.557.003.003	12.930.031.761
314	4. Phải trả người lao động		7.057.745.340	3.043.946.230
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.169.183.514.231	65.514.307.570
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	598.388.365.260	401.479.899.386
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	151.113.918.089	153.361.244.398
320	8. Vay ngắn hạn	20	64.981.882.189	239.298.049.144
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.386.257.002	7.158.861.348
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>446.285.671.073</b>	<b>549.905.438.610</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15	4.024.289.642	4.024.289.642
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	64.405.775.493	289.124.870.439
338	3. Vay dài hạn	20	377.855.605.938	256.756.278.529
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>783.888.373.332</b>	<b>1.006.953.511.785</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>783.888.373.332</b>	<b>1.006.953.511.785</b>
411	1. Vốn cổ phần		600.000.000.000	600.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		600.000.000.000	600.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		100.000.000.000	100.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		41.208.052.350	41.208.052.350
421	4. (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		42.680.320.982	265.745.459.435
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		194.287.683.147	174.454.749.130
421b	- (Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		(151.607.362.165)	91.290.710.305
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.291.864.606.278</b>	<b>2.493.821.249.368</b>

Phan Xuân Tứ Quý  
Người lập

Lữ Thị Thu Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Bảo Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	965.511.593.713	470.164.413.580
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(20.275.007.638)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		945.236.586.075	470.164.413.580
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.083.739.042.258)	(327.852.097.302)
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(138.502.456.183)	142.312.316.278
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	46.587.506.495	28.197.823.219
22	7. Chi phí tài chính	25	863.888.951	(2.219.923.153)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(51.795.861)	(1.128.417.192)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(17.425.549.194)	(11.050.634.064)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(40.739.222.798)	(43.707.412.874)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(149.215.832.729)	113.532.169.406
31	11. Thu nhập khác	26	4.443.591.367	9.911.848.773
32	12. Chi phí khác	26	(832.132.562)	(7.842.825.010)
40	13. Lợi nhuận khác	26	3.611.458.805	2.069.023.763
50	14. Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế		(145.604.373.924)	115.601.193.169
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(5.426.988.241)	(23.938.982.864)
60	16. (Lỗ) lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		(151.031.362.165)	91.662.210.305
70	17. (Lỗ) lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	(2.517)	1.448
71	18. (Lỗ) lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	(2.517)	1.448

Phan Xuân Tứ Quý  
Người lập

Lữ Thị Thu Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Bảo Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2019



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>(Lô) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>(145.604.373.924)</b>	<b>115.601.193.169</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		1.050.403.764.073	300.700.474.870
03	Các khoản (hoàn nhập) dự phòng		(958.033.475)	752.603.783
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(6.557.015)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(45.124.278.995)	(27.408.791.204)
06	Chi phí lãi vay	25	51.795.861	1.128.417.192
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>858.768.873.540</b>	<b>390.767.340.795</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(146.510.240.687)	43.831.775.695
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		133.902.407	(18.025.119)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(28.787.821.421)	805.737.342.958
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		2.932.343.325	(9.962.221.144)
14	Tiền lãi vay đã trả	25	(51.795.861)	(1.128.417.192)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(28.580.331.600)	(11.368.611.692)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	2.922.854.612
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.757.197.061)	(5.077.364.330)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>652.147.732.642</b>	<b>1.215.704.674.583</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(381.957.255.187)	(1.103.231.105.968)
23	Tiền gửi ngân hàng		(208.669.675.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(16.698.354.991)
27	Lãi tiền gửi nhận được và cổ tức được chia		38.443.435.402	28.191.266.204
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(552.183.494.785)</b>	<b>(1.091.738.194.755)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		186.081.209.598	284.553.974.049
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(239.298.049.144)	(280.062.369.198)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(53.216.839.546)</b>	<b>4.491.604.851</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		46.747.398.311	128.458.084.679
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		410.516.565.871	282.051.924.177
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	6.557.015
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	457.263.964.182	410.516.565.871



Phan Xuân Tứ Quý  
Người lập



Lữ Thị Thu Vân  
Kế toán trưởng




Nguyễn Trường Bảo Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước (“Công ty”), trước đây là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007006 – Mã số doanh nghiệp 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM – sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“SGDCK HN”), với mã HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 26 tháng 9 năm 2017.

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

Công ty có trụ sở chính tại Khu B, Đường số 1, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 là: 217 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 209 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 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 từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Vật liệu, và công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp nhập trước, xuất trước

#### 3.4 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phần mềm máy tính	4 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 17 năm
Phương tiện vận tải	6 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm

**3.8 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê	33 - 47 năm
---	-------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí lũy kế liên quan trực tiếp đến việc xây dựng khu công nghiệp, các công trình nhà xưởng, văn phòng, bãi đậu xe, trạm xử lý nước thải của Công ty mà các công trình này chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**3.10 Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.11 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

Các khoản đầu tư công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh sau ngày Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và 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.





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

▶ **Quỹ đầu tư phát triển**

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

▶ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

**3.16 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.17 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc bán hàng và cung cấp các dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc bán hàng và cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính hiện nay của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp và khu vực địa lý là Việt Nam. Theo đó, thông tin theo bộ phận sẽ không trình bày.

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp*

Công ty đã ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 1103/BTC-CĐKT ngày 22 tháng 1 năm 2016 của Bộ Tài Chính. Theo đó, khi chưa thu đủ 95% tiền cho thuê theo hợp đồng, Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Công ty thu được từ 95% trở lên tổng số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành cung cấp dịch vụ.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	32.732.000	124.064.598
Tiền gửi ngân hàng	4.231.232.182	11.390.501.273
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>453.000.000.000</u>	<u>399.002.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>457.263.964.182</u></b>	<b><u>410.516.565.871</u></b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) tháng đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng thuê đất khu công nghiệp	63.493.480.552	23.415.788.726
- Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	8.119.605.638	-
- Chi nhánh Công ty TNHH Dầu Thực vật Cái Lân tại Hiệp Phước, TP Hồ Chí Minh	5.262.205.430	-
- Công ty Cổ phần Dược phẩm Fremed	5.149.496.000	5.149.496.000
- Công ty TNHH Honda Logicom (Việt Nam)	4.915.900.000	-
- Tổng Công ty Bưu Điện Việt Nam	4.726.476.245	4.726.476.245
- Công ty TNHH Tsurumi Pump Việt Nam	4.397.853.501	-
- Khác	30.921.943.738	13.539.816.481
Khác	1.384.503.735	2.226.907.501
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.877.984.287</b>	<b>25.642.696.227</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(626.678.964)	(626.678.964)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>64.251.305.323</b>	<b>25.016.017.263</b>
Trong đó:		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	64.221.869.323	24.198.365.263
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	29.436.000	817.652.000

Một số khoản phải thu đã được Công ty thế chấp để đảm bảo các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20).

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	100.889.793.238	-
Trả trước bên thứ ba	727.079.094	859.134.005
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>101.616.872.332</b>	<b>859.134.005</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	292.789.745.873	280.661.619.305
Tạm ứng cho nhân viên	5.334.892.408	4.390.815.522
Phí duy tu, bảo dưỡng	3.258.610.198	2.367.595.137
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Mương Lớn I	-	12.108.754.426
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Rạch Rộp I	-	10.341.825.474
Khác	10.955.880.427	5.676.100.398
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>312.339.128.906</b>	<b>315.546.710.262</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	312.339.128.906	315.290.818.262
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	-	255.892.000

**8. HÀNG TỒN KHO**

Số dư hàng tồn kho thể hiện giá trị nguyên vật liệu sẽ được sử dụng cho hoạt động cung cấp nước và xử lý nước thải của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	39.193.612.169	1.896.398.047	13.656.818.870	1.190.782.269	55.937.611.355
Mua mới trong năm	5.507.818.181	198.110.000	921.493.636	744.013.000	7.371.434.817
Thanh lý trong năm	-	-	(959.601.408)	(101.445.600)	(1.061.047.008)
Số cuối năm	<u>44.701.430.350</u>	<u>2.094.508.047</u>	<u>13.618.711.098</u>	<u>1.833.349.669</u>	<u>62.247.999.164</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	260.530.754	9.986.805.806	751.698.269	10.999.034.829
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	9.072.092.828	1.239.638.733	10.859.344.701	869.201.674	22.040.277.936
Khấu hao trong năm	1.820.480.813	294.575.107	557.198.058	243.736.014	2.915.989.992
Thanh lý trong năm	-	-	(959.601.408)	(101.445.600)	(1.061.047.008)
Số cuối năm	<u>10.892.573.641</u>	<u>1.534.213.840</u>	<u>10.456.941.351</u>	<u>1.011.492.088</u>	<u>23.895.220.920</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>30.121.519.341</u>	<u>656.759.314</u>	<u>2.797.474.169</u>	<u>321.580.595</u>	<u>33.897.333.419</u>
Số cuối năm	<u>33.808.856.709</u>	<u>560.294.207</u>	<u>3.161.769.747</u>	<u>821.857.581</u>	<u>38.352.778.244</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

Đất và hạ tầng  
khu công nghiệp

**Nguyên giá:**

Số đầu năm	1.027.863.491.392
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	1.387.020.628.978
Điều chỉnh khác	(5.368.200.000)
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận doanh thu một lần	(858.088.680.913)
Số cuối năm	<u>1.551.427.239.457</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm	56.687.949.589
Khấu hao trong năm	1.047.414.499.081
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận doanh thu một lần	(858.088.680.913)
Số cuối năm	<u>246.013.767.757</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	<u>971.175.541.803</u>
Số cuối năm	<u>1.305.413.471.700</u>

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	900.934.997.858	431.940.666.587
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(702.329.492.732)	(298.193.409.870)
Ảnh hưởng từ việc điều chỉnh giá vốn do cập nhật lại ngân sách (*)	(345.069.285.251)	-

(\*) Chi phí cho năm nay đã bao gồm phần điều chỉnh giá vốn do cập nhật lại ngân sách liên quan đến phần diện tích đã cho thuê và ghi nhận doanh thu từ những năm trước với tổng số tiền là 345.069.285.251 VND.

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê lại thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn I	72.657.021.840	18.308.068.634
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn II	358.950.669.577	396.986.804.324
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn III	114.898.012.893	110.805.766.727
Khu cảng Hiệp Phước	102.243.038.566	89.259.570.406
Khu đô thị Hiệp Phước	61.247.451.685	42.716.823.060
Khu dân cư Hiệp Phước 1	4.590.506.805	3.586.356.361
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>714.586.701.366</u></b>	<b><u>661.663.389.512</u></b>

**12. LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 40.005.444.987 VND (năm 2017: 47.170.781.901 VND). Đây là các khoản lãi phát sinh từ các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II của Công ty.

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**13.1 Đầu tư vào công ty liên doanh**

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	<u>47.331.000.000</u>	<u>(5.305.988.352)</u>	<u>47.331.000.000</u>	<u>(6.264.021.827)</u>

Đây là khoản góp vốn vào Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật với số tiền 47.331.000.000 VND, chiếm 45% vốn điều lệ của công ty này. Hoạt động chính trong năm của Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật là cho thuê nhà xưởng, hội trường, văn phòng và kho bãi.

**13.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Số dư này thể hiện khoản đầu tư 975.485 cổ phiếu, tương đương 2% vốn cổ phần vào Công ty Cổ phần Long Hậu ("LHG").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa tài sản	5.801.774.551	7.707.493.444
Chi phí hoa hồng	5.117.862.508	6.144.486.940
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.919.637.059</b>	<b>13.851.980.384</b>

**15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>57.723.531.518</b>	<b>52.039.922.666</b>
Phải trả cho các bên khác	57.192.368.026	52.035.322.666
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương Mại Tuấn Danh	20.102.372.339	2.170.250.000
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	11.962.600.000	4.844.600.000
- Công ty TNHH Koastal Eco Industries	8.331.000.000	13.383.000.000
- Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	5.305.700.000	10.830.581.882
- Công ty CP xây dựng hạ tầng Hải An	4.215.262.513	-
- Các nhà cung cấp khác	7.275.433.174	20.806.890.784
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	531.163.492	4.600.000
<b>Dài hạn</b>	<b>4.024.289.642</b>	<b>4.024.289.642</b>
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.024.289.642	4.024.289.642
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>61.747.821.160</b>	<b>56.064.212.308</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	(2.745.856.845)	53.682.939.488	(57.128.664.930)	(6.191.582.287)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.119.890.380	5.500.527.413	(28.580.331.600)	(12.959.913.807)
Thuế thu nhập cá nhân	2.810.141.381	2.051.598.466	(2.304.736.844)	2.557.003.003
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.184.174.916</b>	<b>61.235.065.367</b>	<b>(88.013.733.374)</b>	<b>(16.594.493.091)</b>
Trong đó:				
Phải thu	(2.745.856.845)			(19.151.496.094)
Phải trả	12.930.031.761			2.557.003.003



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất phải nộp (*)	1.168.625.181.904	64.209.995.077
Chi phí lãi vay vốn hóa	491.468.691	495.794.540
Khác	66.863.636	808.517.953
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.169.183.514.231</u></b>	<b><u>65.514.307.570</u></b>

(\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm tổng tiền thuê đất một lần tạm tính cho toàn bộ thời gian thuê Công ty phải nộp cho diện tích đất của Giai đoạn I và Giai đoạn II với số tiền lần lượt là 332.995.041.540 VND và 835.630.140.364 VND theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 18 tháng 12 năm 2018. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định giá thuê cuối cùng.

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	<u>662.794.140.753</u>	<u>690.604.769.825</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	598.388.365.260	401.479.899.386
<i>Dài hạn</i>	64.405.775.493	289.124.870.439

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện số tiền đã xuất hóa đơn và thu tiền khách hàng theo tiến độ của hợp đồng cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

Số dư này chưa bao gồm các khoản công nợ cho thuê đất quá thời hạn thanh toán theo kiến nghị tại Biên bản đối chiếu của Kiểm toán Nhà nước Khu vực 4 vào ngày 18 tháng 12 năm 2018, và các khoản lãi chậm thanh toán nếu có do Công ty đang trong quá trình làm việc với các khách hàng có liên quan.

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ tức phải trả	60.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược (*)	47.912.872.697	106.677.490.283
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước - Giai đoạn II	43.201.045.392	42.790.486.192
Khác	-	3.893.267.923
	<b><u>151.113.918.089</u></b>	<b><u>153.361.244.398</u></b>

(\*) Đây là khoản ký quỹ, ký cược nhận từ khách hàng của các thỏa thuận cho thuê lại đất (theo hợp đồng đặt cọc) sẽ được cần trừ vào tiền thuê đất trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**20. VAY**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại	VND Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>					
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1 và 20.2)	230.059.000.000	-	(230.059.000.000)	64.981.882.189	64.981.882.189
Vay ngân hàng	9.239.049.144	-	(9.239.049.144)	-	-
	<u>239.298.049.144</u>	<u>-</u>	<u>(239.298.049.144)</u>	<u>64.981.882.189</u>	<u>64.981.882.189</u>
<b>Dài hạn</b>					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	247.868.196.340	146.802.009.598	-	(63.904.800.000)	330.765.405.938
Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 20.2)	8.888.082.189	39.279.200.000	-	(1.077.082.189)	47.090.200.000
	<u>256.756.278.529</u>	<u>186.081.209.598</u>	<u>-</u>	<u>(64.981.882.189)</u>	<u>377.855.605.938</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>496.054.327.673</u></b>	<b><u>186.081.209.598</u></b>	<b><u>(239.298.049.144)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>442.837.488.127</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**20. Vay (tiếp theo)**

**20.1 Vay ngân hàng dài hạn**

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	364.908.205.938	Từ ngày 6 tháng 8 năm 2018 đến ngày 12 tháng 1 năm 2023	Tài trợ phát triển Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II	Lãi suất cơ sở + 3	Quyền sử dụng, quyền khai thác, quyền chuyển nhượng các khu đất; quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng cho thuê và cho thuê lại; và tài sản gắn liền với đất thuộc Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	29.762.000.000	Từ ngày 28 tháng 7 năm 2017 đến ngày 3 tháng 4 năm 2021	Thanh toán chi phí thực hiện gói thầu thi công đường, vĩa hè, hệ thống thoát nước mưa	Từ 8,2 đến 9,4	Các khoản phải thu
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>394.670.205.938</u></b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn	330.765.405.938				
Vay dài hạn đến hạn trả	63.904.800.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**20. VAY** (tiếp theo)

**20.2 Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh**

Khoản vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Khoản vay 1	1.077.082.189	Từ ngày 15 tháng 9 năm 2018 đến ngày 1 tháng 6 năm 2019	Tài trợ công trình xây dựng nhà máy xử lý nước thải module 2	Lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng + 3	Tài sản hình thành từ dự án "Nhà máy xử lý nước thải khu công nghiệp Hiệp Phước - Module 2" và "Quyền thu phí xử lý nước thải của dự án", và bảo đảm bởi Quỹ bảo lãnh tín dụng cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	17.090.200.000	Đến ngày 1 tháng 11 năm 2027	Tài trợ công trình xây dựng nhà máy xử lý nước thải module 1 Giai đoạn II	8,875	Quyền tài sản phát sinh và quyền thụ hưởng doanh thu từ hợp đồng thuê đất tại Khu Công Nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 1.
Khoản vay 3	30.000.000.000	Đến ngày 13 tháng 6 năm 2029	Tài trợ công trình xây dựng nhà máy xử lý nước thải module 1 Giai đoạn II	8,950	Cam kết sử dụng toàn bộ nguồn thu từ dự án và các nguồn thu khác để đảm bảo kế hoạch trả nợ
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>48.167.282.189</u></b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn	47.090.200.000				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.077.082.189				



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu**

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>					
Số đầu năm	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	183.575.904.105	924.783.956.455
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	91.662.210.305	91.662.210.305
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.837.539.184)	(5.837.539.184)
Quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	(3.283.615.791)	(3.283.615.791)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(371.500.000)	(371.500.000)
Số cuối năm	<u>600.000.000.000</u>	<u>100.000.000.000</u>	<u>41.208.052.350</u>	<u>265.745.459.435</u>	<u>1.006.953.511.785</u>
<b>Năm nay</b>					
Số đầu năm	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	265.745.459.435	1.006.953.511.785
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(151.031.362.165)	(151.031.362.165)
Cổ tức công bố (*)	-	-	-	(60.000.000.000)	(60.000.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(7.332.976.824)	(7.332.976.824)
Quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	(4.124.799.464)	(4.124.799.464)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát	-	-	-	(576.000.000)	(576.000.000)
Số cuối năm	<u>600.000.000.000</u>	<u>100.000.000.000</u>	<u>41.208.052.350</u>	<u>42.680.320.982</u>	<u>783.888.373.332</u>

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 28/2018/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 3 năm 2018, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc chia cổ tức năm 2017 theo tỷ lệ là 10% trên vốn điều lệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**21.2 Chi tiết vốn cổ phần**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	243.261.780.000	40,54	243.261.780.000	40,54
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	200.000.000.000	33,33	200.000.000.000	33,33
Các cổ đông khác	156.738.220.000	26,13	156.738.220.000	26,13
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>600.000.000.000</b>	<b>100</b>

**21.3 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm và cuối năm	<u>600.000.000.000</u>	<u>600.000.000.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức đã công bố	60.000.000.000	-

**21.4 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	60.000.000	60.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</i>
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>60.000.000</i>	<i>60.000.000</i>

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**22. DOANH THU**

**22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn I	189.461.720.847	58.949.016.282
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn II	731.748.284.649	372.991.650.305
Doanh thu cung cấp nước sạch	27.870.610.773	24.689.630.386
Doanh thu xử lý nước thải	11.424.326.854	9.540.191.840
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	3.750.931.935	2.715.882.713
Khác	1.255.718.655	1.278.042.054
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>965.511.593.713</b>	<b>470.164.413.580</b>
Hàng bán bị trả lại	(20.275.007.638)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>945.236.586.075</b>	<b>470.164.413.580</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn I</i>	<i>169.186.713.209</i>	<i>58.949.016.282</i>
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn II</i>	<i>731.748.284.649</i>	<i>372.991.650.305</i>
<i>Doanh thu cung cấp nước sạch</i>	<i>27.870.610.773</i>	<i>24.689.630.386</i>
<i>Doanh thu xử lý nước thải</i>	<i>11.424.326.854</i>	<i>9.540.191.840</i>
<i>Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân</i>	<i>3.750.931.935</i>	<i>2.715.882.713</i>
<i>Khác</i>	<i>1.255.718.655</i>	<i>1.278.042.054</i>

Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.18. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời gian thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn và lợi nhuận gộp của Công ty trong năm tài chính hiện hành như sau:

	VND	
	<i>Ghi nhận doanh thu một lần</i>	<i>Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động</i>
Doanh thu	879.521.129.843	65.715.456.232
Giá vốn	(953.778.749.888)	(93.635.749.193)
Lỗ gộp	(74.257.620.045)	(27.920.292.961)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**22. DOANH THU** (tiếp theo)

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	25.361.456.604	16.734.775.239
Lãi chậm thanh toán	19.762.822.391	10.674.015.965
Cổ tức được chia	1.463.227.500	782.475.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	6.557.015
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.587.506.495</b>	<b>28.197.823.219</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn I (*)	198.256.510.245	47.761.774.450
Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn II (*)	849.157.988.836	250.431.635.420
Giá vốn cung cấp nước sạch	23.212.045.849	22.943.940.045
Giá vốn xử lý nước thải	9.681.171.547	3.529.405.944
Giá vốn nhà lưu trú công nhân	3.431.325.781	3.185.341.443
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.083.739.042.258</b>	<b>327.852.097.302</b>

(\*) Giá vốn cho thuê đất được ghi nhận dựa trên tổng ngân sách đầu tư và đơn giá vốn tạm tính đã được Đại Hội đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị phê duyệt thông qua các Nghị Quyết số 28/2018/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 3 năm 2018 và theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 8 tháng 4 năm 2019. Theo đó, giá vốn cho thuê đất năm nay đã bao gồm phần điều chỉnh giá vốn do cập nhật lại ngân sách liên quan đến phần diện tích đã cho thuê và ghi nhận doanh thu từ năm 2017 trở về trước của Giai Đoạn I và Giai Đoạn II với số tiền lần lượt là 151.150.544.513 VND và 193.918.740.738 VND. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình đệ trình lên Đại Hội đồng Cổ đông để xin phê duyệt tổng ngân sách đầu tư điều chỉnh.

**24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>17.425.549.194</b>	<b>11.050.634.064</b>
Chi phí nhân viên	2.364.216.831	3.457.163.887
Chi phí công cụ, dụng cụ	102.698.767	57.459.245
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.048.989.232	3.940.306.664
Khác	6.909.644.364	3.595.704.268
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>40.739.222.798</b>	<b>43.707.412.874</b>
Chi phí nhân viên	22.530.147.742	21.792.545.255
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.005.341.553	6.407.549.862
Chi phí khấu hao	892.314.463	646.064.361
Chi phí công cụ, dụng cụ	687.413.686	780.946.115
Khác	9.624.005.354	14.080.307.281
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.164.771.992</b>	<b>54.758.046.938</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	51.795.861	1.128.417.192
Chiết khấu thanh toán	42.348.663	310.298.636
(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư vào công ty liên doanh	(958.033.475)	695.067.690
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	86.139.635
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(863.888.951)</b>	<b>2.219.923.153</b>

**26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>4.443.591.367</b>	<b>9.911.848.773</b>
Thu từ cho thuê trung tâm sinh hoạt công nhân	2.005.860.163	1.016.987.870
Thu từ lãi phạt chậm thanh toán	23.388.418	21.404.380
Thu tiền hoàn trả chi phí hạ tầng	-	7.505.556.069
Khác	2.414.342.786	1.367.900.454
<b>Chi phí khác</b>	<b>(832.132.562)</b>	<b>(7.842.825.010)</b>
Chi phí cho thuê trung tâm sinh hoạt công nhân	(832.132.562)	(469.530.048)
Chi phí hạ tầng đầu tư	-	(7.240.879.908)
Khác	-	(132.415.054)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>3.611.458.805</b>	<b>2.069.023.763</b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	23.938.982.864
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.426.988.241	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.426.988.241</b>	<b>23.938.982.864</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng (lỗ) lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(145.604.373.924)</b>	<b>115.601.193.169</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	(29.120.874.785)	23.120.238.634
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	282.655.782	802.821.485
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	28.838.219.003	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.426.988.241	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	15.922.745
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>5.426.988.241</b>	<b>23.938.982.864</b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế của Công ty không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ năm trước chuyển sang**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày kết thúc năm kế toán, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 144.191.095.015 VND có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

	VND		
	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2018
Năm phát sinh			
2018	2023	144.191.095.015	144.191.095.015

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận cho giá trị lỗ lũy kế trị giá 144.191.095.015 VND của Công ty do chưa thể dự tính được thu nhập chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
 vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn	Ứng trước chi phí đầu tư bổ sung dự án KCN Hiệp Phước – Giai đoạn II	100.889.793.238	-
		Thanh toán tiền chuyển giao đất tái định cư	33.505.204.755	-
		Cung cấp dịch vụ	40.425.818	132.727.272
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan	Phải trả tiền nước sạch	5.375.037.680	4.705.994.232
		Nhận cổ tức	1.463.227.500	158.339.136
		Mua cổ phiếu	-	10.798.558.814
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Bên liên quan	Thuê đất	9.128.821.102	9.563.450.531
		Sử dụng dịch vụ	1.535.961.917	4.241.128.570
		Phí bảo trì	29.182.720	29.248.000
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	Công ty liên doanh	Phí bảo trì	321.850.800	157.770.000
		Cung cấp dịch vụ	40.386.767	26.967.872

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kết toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	29.436.000	14.652.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn	Doanh thu dịch vụ	-	803.000.000
			<b>29.436.000</b>	<b>817.652.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Bên liên quan	Tiền bồi thường	-	255.892.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan	Phải trả tiền nước sạch	526.563.492	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty cùng tập đoàn	Xây dựng công trình	4.600.000	4.600.000
			<b>531.163.492</b>	<b>4.600.000</b>
<b>Phải trả cho người bán dài hạn</b>				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn	Xây dựng công trình	4.024.289.642	4.024.289.642
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn	Ứng trước chi phí khu đầu tư (*)	100.889.793.238	-
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Công ty cùng tập đoàn	Đặt cọc thuê đất	-	2.104.005.173

(\*) Số dư này bao gồm khoản ứng trước 10.577.950.830 VND được Công ty ghi nhận dựa trên các Thỏa thuận nguyên tắc, Biên bản làm việc và Ủy nhiệm chi với Công ty TNHH Một Thành Viên Khu Công nghiệp Tân Thuận ("IPC"). Tại ngày lập báo cáo tài chính này, khoản trả trước trên chưa được xác nhận bởi IPC. Khoản trả trước được trình bày trên báo cáo tài chính có thể thay đổi sau khi có kết quả làm việc cuối cùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thù lao	<u>4.687.368.140</u>	<u>5.280.808.610</u>

**29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
(Lỗ) lãi thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	(151.031.362.165)	91.662.210.305
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (VND) (**)	-	(4.780.140.634)
(Lỗ) lãi thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND) (*)	<u>(151.031.362.165)</u>	<u>86.882.069.671</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>60.000.000</u>	<u>60.000.000</u>
(Lỗ) lãi trên cổ phiếu (VND)		
(Lỗ) lãi cơ bản và lãi suy giảm	(2.517)	1.448

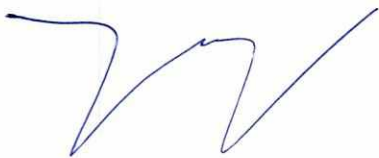
(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính ngày 31 tháng 12 năm 2017 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 28/2018/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2018.

(\*\*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa có kế hoạch trích quỹ khen thưởng, phúc lợi vào ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này.

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm nào khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**30. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính.



Phan Xuân Tứ Quý  
Người lập



Lữ Thị Thu Vân  
Kế toán trưởng




Nguyễn Trường Bảo Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2019