

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán	6 - 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.

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 bao cáo này như sau:

Ông Nguyễn Việt Dũng	Chủ tịch	bỗ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2016
Ông Đoàn Hồng Tâm	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2016
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Thành viên	bỗ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2016
Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Thành viên	bỗ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2016
Ông Nguyễn Hải Từ	Thành viên	bỗ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2016
Bà Phạm Thị Viết	Thành viên	
Bà Võ Thị Huyền Lan	Thành viên	miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2016
Ông Vương Hữu Mẫn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2016
Bà Trần Đình Thu Nhi	Thành viên	
Bà Đặng Thu Hà	Thành viên	miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2016
Ông Trần Đăng Linh	Thành viên	
Ông Nguyễn Hoàng Anh Quân	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Dương Minh Nhựt	Trưởng ban kiểm soát	bỗ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2016
Ông Khổng Văn Minh	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2016
Bà Phạm Xuân Yến	Thành viên	miễn nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2016
Ông Võ Tuấn Anh	Thành viên	

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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	bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2017
Ông Vương Hữu Mẫn	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2017
Ông Nguyễn Tân Phong	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2016
Ông Huỳnh Bảo Đức	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 20 tháng 2 năm 2017
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	Tổng Giám đốc	kể từ ngày 8 tháng 2 năm 2017
Ông Vương Hữu Mẫn	Tổng Giám đốc	trước ngày 8 tháng 2 năm 2017

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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 số 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 số 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 2016, 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.



Nguyễn Trường Bảo Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60795201/18749593

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 28 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 36, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.



Building a better
working world

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 2016, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 30 của báo cáo tài chính. Hiện tại, Công ty được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Hiệp Phước tại Thành phố Hồ Chí Minh để cho thuê lại. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đã phát triển cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 1 với tổng diện tích đất là 1.122.059 m², cũng như xác định giá vốn tương ứng bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với Cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã trích trước tiền thuê đất cho phần diện tích đất này là 84.664.835.392 VND, căn cứ vào các hợp đồng thuê đất và các phụ lục đã ký.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội ban hành vào ngày 1 tháng 7 năm 2014 và các nghị định hướng dẫn, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất thuộc Giai đoạn 1 nêu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần. Tuy nhiên, hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá nêu trên, do vậy, Công ty và các cơ quan quản lý địa phương vẫn chưa xác định được đơn giá thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với diện tích đất nêu trên của Giai đoạn 1.

Theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 28 tháng 10 năm 2016, tổng tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê Công ty phải nộp cho diện tích đất trên của Giai đoạn 1 là 216.571.114.381 VND được tạm tính dựa trên đơn giá thuê đất là 486.894 VND/m² của chứng thư thẩm định giá thuê đất cho Khu Công nghiệp Hiệp Phước Giai đoạn 2 để kiểm toán quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty cho đến năm 2015. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng khoản tiền thuê đất do Công ty trích trước nêu trên là hợp lý.

Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định giá trị và cách xử lý số tiền thuê đất phải nộp thêm cho phần diện tích đất của Giai đoạn 1 nêu trên, và kết quả sau cùng hiện chưa xác định được.

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Quang Minh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 0426-2013-004-1

Nguyễn Phan Anh Quốc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2759-2014-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

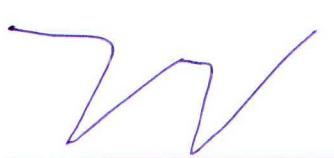
VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		671.461.616.061	527.107.406.608
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	282.051.924.177	124.289.560.156
111	1. Tiền		17.515.892.001	66.944.496.829
112	2. Các khoản tương đương tiền		264.536.032.176	57.345.063.327
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		386.389.024.371	396.180.414.393
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	14.432.340.417	11.712.310.535
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	1.722.208.510	34.194.856.631
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	370.803.618.315	350.710.122.568
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(569.142.871)	(436.875.341)
140	III. Hàng tồn kho	7	570.186.721	450.674.448
141	1. Hàng tồn kho		570.186.721	450.674.448
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.450.480.792	6.186.757.611
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	2.450.480.792	6.186.757.611
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.515.699.620.326	1.107.744.233.846
220	I. Tài sản cố định		34.979.565.601	36.103.173.264
221	1. Tài sản cố định hữu hình Nguyên giá	8	34.926.428.101	36.025.510.764
222	Giá trị khấu hao lũy kế		54.512.603.537	53.861.466.008
223			(19.586.175.436)	(17.835.955.244)
227	2. Tài sản cố định vô hình Nguyên giá	9	53.137.500	77.662.500
228	Giá trị hao mòn lũy kế		393.151.372	393.151.372
229			(340.013.872)	(315.488.872)
230	II. Bất động sản đầu tư	10	697.449.548.305	365.796.207.484
231	1. Nguyên giá		770.036.688.974	816.066.108.019
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(72.587.140.669)	(450.269.900.535)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		737.618.701.317	657.148.436.320
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	737.618.701.317	657.148.436.320
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		41.762.045.863	47.331.000.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh	13	47.331.000.000	47.331.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	(5.568.954.137)	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		3.889.759.240	1.365.416.778
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	3.889.759.240	1.365.416.778
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.187.161.236.387	1.634.851.640.454

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.262.377.279.932	1.054.868.453.015
310	I. Nợ ngắn hạn		731.118.594.852	399.409.761.895
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	59.279.354.497	42.024.362.860
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		314.465.264	870.322.321
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	6.198.471.249	6.110.183.687
314	4. Phải trả người lao động	17	-	2.278.461.564
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		88.212.133.357	117.352.715.461
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	260.107.329.085	36.706.629.598
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	191.202.376.155	71.681.573.265
320	8. Vay ngắn hạn	20	123.980.249.254	122.154.200.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.824.215.991	231.313.139
330	II. Nợ dài hạn		531.258.685.080	655.458.691.120
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15	4.024.289.642	186.325.281.129
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	159.651.921.870	114.643.425.502
338	3. Vay dài hạn	20	367.582.473.568	354.489.984.489
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		924.783.956.455	579.983.187.439
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	924.783.956.455	579.983.187.439
411	1. Vốn cổ phần		600.000.000.000	300.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		100.000.000.000	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		41.208.052.350	41.208.052.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		183.575.904.105	238.775.135.089
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		111.938.664.304	184.687.368.812
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		71.637.239.801	54.087.766.277
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.187.161.236.387	1.634.851.640.454



Phan Xuân Tú Quý

Người lập



Lữ Thị Thu Vân

Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Bảo Khánh

Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	180.486.507.350	188.096.290.258
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	(966.147)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	180.486.507.350	188.095.324.111
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(64.398.161.270)	(103.183.436.417)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		116.088.346.080	84.911.887.694
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	24.360.791.734	20.243.074.184
22	7. Chi phí tài chính	25	(6.402.839.539)	(1.792.257.952)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(375.464.496)	(578.253.013)
25	8. Chi phí bán hàng	24	(9.904.144.890)	(11.917.072.782)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(41.654.226.221)	(29.161.764.701)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		82.487.927.164	62.283.866.443
31	11. Thu nhập khác	26	10.015.395.983	9.687.836.520
32	12. Chi phí khác	26	(1.013.137.003)	(1.242.599.299)
40	13. Lợi nhuận khác	26	9.002.258.980	8.445.237.221
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		91.490.186.144	70.729.103.664
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(18.520.946.343)	(16.037.337.387)
60	16. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		72.969.239.801	54.691.766.277
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.5	2.367	1.677
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.5		1.677

Phan Xuân Tứ Quý
Người lậpLữ Thị Thu Vân TL
Kế toán trưởngNguyễn Trường Bảo Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		91.490.186.144	70.729.103.664
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	35.565.997.915	78.883.761.542
03	Các khoản dự phòng		5.701.221.667	427.251.341
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	22.2	(86.170.742)	(22.139.290)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(24.387.037.668)	(20.220.934.894)
06	Chi phí lãi vay	25	375.464.496	578.253.013
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		108.659.661.812	130.375.295.376
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		13.992.733.757	(382.567.832.629)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(119.512.273)	21.415.989
11	Tăng các khoản phải trả		357.968.671.073	211.972.501.099
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(2.524.342.462)	1.431.585.431
14	Tiền lãi vay đã trả		(375.464.496)	(578.253.013)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(77.557.817.739)	(14.891.853.838)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		139.560.000	231.313.139
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.612.809.158)	(8.149.009.766)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		394.570.680.514	(62.154.838.212)
II.	LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(373.359.335.628)	(92.029.191.342)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		176.000.000	-
27	Lãi tiền gửi nhận được		23.677.286.546	20.220.934.894
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(349.506.049.082)	(71.808.256.448)
III.	LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		400.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	20	395.592.934.413	276.784.640.473
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(562.975.387.566)	(42.367.665.123)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	21.3	(120.005.985.000)	(44.997.562.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		112.611.561.847	189.419.412.850

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		157.676.193.279	55.456.318.190
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		124.289.560.156	68.811.102.676
61	Ânh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		86.170.742	22.139.290
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	282.051.924.177	124.289.560.156

Phan Xuân Tứ Quý
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trường Bảo Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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.

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 2016 là: 196 người (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 197 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 2016

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 căn 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 tài chính.

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:

Nguyên vật liệu - 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 2016

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 dụng cụ quản lý	3 - 7 năm
Tài sản cố định khác	4 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 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.

3.10 *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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.10 Đầu tư vào công ty liên doanh (tiếp theo)

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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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 chi tiêu 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.14 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.

3.15 Báo cáo 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.

3.16 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

3.17 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.

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 bao đảm chắc chắn có đủ thu nhập tính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	97.080.500	71.107.500	
Tiền gửi ngân hàng	17.418.811.501	66.873.389.329	
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>264.536.032.176</u>	57.345.063.327	
TỔNG CỘNG	<u>282.051.924.177</u>	<u>124.289.560.156</u>	

(*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 5,5%/năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

5.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng thuê đất khu công nghiệp	12.294.150.328	8.311.154.263	
Phí môi trường	666.817.666	630.326.310	
Phòng trọ nhà lưu trú	113.855.362	211.326.460	
Cung cấp nước sạch	282.280.434	170.679.516	
Khác	<u>1.075.236.627</u>	2.388.823.986	
TỔNG CỘNG	<u>14.432.340.417</u>	<u>11.712.310.535</u>	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(569.142.871)</u>	<u>(436.875.341)</u>	
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>13.863.197.546</u>	<u>11.275.435.194</u>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	13.463.049.226	11.275.435.194	
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	400.148.320	-	

5.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc và Cảnh quan Thủ Anh	725.000.000	-	
Công ty TNHH Kiểm soát và Tư vấn Xây dựng Thái Bình	291.600.000	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Phần mềm và Công nghệ Việt	179.739.400	-	
Công ty TNHH Truyền thông Brandid	178.888.710	-	
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Thịnh Toàn	-	33.252.140.160	
Các khoản trả trước khác	<u>346.980.400</u>	<u>942.716.471</u>	
TỔNG CỘNG	<u>1.722.208.510</u>	<u>34.194.856.631</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

6. PHẢI THU NGÂN HẠN KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	342.399.278.145	224.865.758.926	
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Rạch Rôp I	12.752.679.487	47.971.310.128	
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Mương Lớn I	7.435.874.071	65.452.506.568	
Tạm ứng cho nhân viên	7.278.135.942	8.396.817.657	
Phí duy tu, bảo dưỡng	-	2.438.205.049	
Khác	937.650.670	1.585.524.240	
TỔNG CỘNG	370.803.618.315	350.710.122.568	
<i>Trong đó:</i>			
Phải thu các bên khác	370.547.726.315	350.454.230.568	
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	255.892.000	255.892.000	

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	<u>570.186.721</u>	<u>450.674.448</u>	

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND
Nguyên giá:					
Số đầu năm	39.193.612.169	1.614.651.047	12.301.504.523	751.698.269	53.861.466.008
Mua trong năm	-	201.736.000	1.164.709.091 (890.166.562)	174.859.000	1.541.304.091 (890.166.562)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>39.193.612.169</u>	<u>1.816.387.047</u>	<u>12.576.047.052</u>	<u>926.557.269</u>	<u>54.512.603.537</u>
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	208.830.754	9.248.377.225	751.698.269	10.208.906.248
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	5.842.280.540	707.325.496	10.542.567.619	743.781.589	17.835.955.244
Khấu hao trong năm	1.614.906.144	259.110.590	657.671.704 (826.583.238)	45.114.992	2.576.803.430 (826.583.238)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>7.457.186.684</u>	<u>966.436.086</u>	<u>10.373.656.085</u>	<u>788.896.581</u>	<u>19.586.175.436</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>33.351.331.629</u>	<u>907.325.551</u>	<u>1.758.936.904</u>	<u>7.916.680</u>	<u>36.025.510.764</u>
Số cuối năm	<u>31.736.425.485</u>	<u>849.950.961</u>	<u>2.202.390.967</u>	<u>137.660.688</u>	<u>34.926.428.101</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Phần mềm máy tính

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm	393.151.372
---------------------------	-------------

<i>Trong đó:</i>	
Đã hao mòn hết	295.051.372

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	315.488.872
Hao mòn trong năm	<u>24.525.000</u>
Số cuối năm	<u>340.013.872</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	77.662.500
Số cuối năm	<u>53.137.500</u>

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

*Đất và hạ tầng
khu công nghiệp*

Nguyên giá:

Số đầu năm	816.066.108.019
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	364.618.010.306
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận doanh thu một lần	<u>(410.647.429.351)</u>
Số cuối năm	<u>770.036.688.974</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	450.269.900.535
Khấu hao trong năm	32.964.669.485
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận doanh thu một lần	<u>(410.647.429.351)</u>
Số cuối năm	<u>72.587.140.669</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	365.796.207.484
Số cuối năm	<u>697.449.548.305</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính
thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2016. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị
hợp lý của bất động sản đầu tư 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 2016

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DẠNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn II	595.954.266.080	657.148.436.320
<i>Trong đó:</i>		
<i>Khu công nghiệp hỗ trợ 1</i>	13.303.832.945	-
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn III	64.315.543.001	-
Khu cảng Hiệp Phước	55.197.793.480	-
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn I	20.014.668.938	-
Khu dân cư Hiệp Phước 1	2.136.429.818	-
TỔNG CỘNG	737.618.701.317	657.148.436.320

12. LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 48.812.245.880 VND (năm 2015: 52.616.099.860 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 VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH

	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>(5.568.954.137)</u>	<u>47.331.000.000</u>	<u>-</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.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng	2.189.860.968	-
Chi phí chờ phân bổ	1.699.898.272	1.365.416.778
TỔNG CỘNG	3.889.759.240	1.365.416.778

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn			
Phải trả cho các bên khác		59.279.354.497	42.024.362.860
Chi nhánh Miền Nam – Tổng Công ty 319	50.456.311.510	29.649.206.507	
Công ty Cổ phần Công trình Giao Thông	19.659.004.713	15.559.723.129	
Sài Gòn	13.261.588.768	-	
Công ty TNHH MTV Công trình Cầu phà			
Thành phố Hồ Chí Minh	12.541.152.199	9.806.986.617	
Các nhà cung cấp khác	4.994.565.830	4.282.496.761	
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	8.823.042.987	12.375.156.353	
Dài hạn	4.024.289.642	186.325.281.129	
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.024.289.642	186.325.281.129	
TỔNG CỘNG	63.303.644.139	228.349.643.989	

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		(6.186.757.611)	44.851.656.682	(36.522.584.722)	2.142.314.349
Thuế thu nhập doanh nghiệp		4.756.711.646	18.520.946.343	(25.728.138.781)	(2.450.480.792)
Thuế thu nhập cá nhân		1.353.472.041	6.909.104.342	(4.206.419.483)	4.056.156.900
TỔNG CỘNG	(76.573.924)	70.281.707.367	(66.457.142.986)	3.747.990.457	
<i>Trong đó:</i>					
Phải thu	6.186.757.611				2.450.480.792
Phải trả	6.110.183.687				6.198.471.249

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
Chi phí thuê đất giai đoạn I	84.664.835.392	61.965.516.705	
Thưởng cho cán bộ nhân viên	1.406.299.458	-	
Trích trước thuế TNDN bổ sung 2007 – 2015	-	51.829.678.958	
Chi phí hoa hồng	-	2.327.708.444	
Chi phí lãi vay vốn hóa	386.276.037	848.031.049	
Khác	1.754.722.470	381.780.305	
TỔNG CỘNG	88.212.133.357	117.352.715.461	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	<u>419.759.250.955</u>	<u>151.350.055.100</u>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Ngắn hạn</i>	260.107.329.085	36.706.629.598	
<i>Dài hạn</i>	159.651.921.870	114.643.425.502	

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.

19. PHẢI TRẢ NGÂN HẠN KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ, ký cược	143.607.981.387	32.785.466.387	
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước - Giai đoạn II	42.256.774.192	25.123.809.792	
Phí duy tu bảo dưỡng	919.032.950	9.555.389.500	
Cỗ tức chi trả cho cổ đông	-	5.985.000	
Khác	4.418.587.626	4.210.922.586	
	<u>191.202.376.155</u>	<u>71.681.573.265</u>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả các bên khác</i>	189.098.370.982	71.287.893.973	
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	2.104.005.173	393.679.292	



Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUỶẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

20. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại	Số cuối năm	VND
Ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	122.154.200.000	23.761.111.219	(380.674.396.080)	358.739.334.115	123.980.249.254	
Vay dài hạn đến hạn trả	-	23.761.111.219	(6.568.211.965)	-	17.192.899.254	
	122.154.200.000	-	(374.106.184.115)	358.739.334.115	106.787.350.000	
Dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	354.489.984.489	371.831.823.194	-	(358.739.334.115)	367.582.473.568	
Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 20.3)	261.465.982.300	327.682.823.194	-	(224.797.614.115)	364.351.191.379	
	93.024.002.189	44.149.000.000	-	(133.941.720.000)	3.231.282.189	
TỔNG CỘNG	476.644.184.489	395.592.934.413	(380.674.396.080)		491.562.722.822	
20.1 Vay ngân hàng ngắn hạn						
<i>Tên ngân hàng</i>	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	
	VND			(%/năm)		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	<u>17.192.899.254</u>	Từ ngày 21 tháng 3 năm 2017 đến ngày 31 tháng 6 năm 2017	Bổ sung vốn lưu động	5,2	Tín chấp	



Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

20. Vay (tiếp theo)

20.2 Vay ngân hàng dài hạn	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mai Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè	431.919.141.379	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2017 đến ngày 6 tháng 8 năm 2018	Tài trợ phát triển Khu Công nghiệp Hiệp Phước -Giai đoạn II	Lãi suất cơ sở + 6%/năm	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
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000	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, vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa	8,2%/năm	Các khoản phải thu
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	37.065.200.000	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, vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa	8,2%/năm	Các khoản phải thu
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	<u>4.633.150.000</u>				
TỔNG CỘNG	<u>468.984.341.379</u>				
Vay dài hạn đến hạn trả	104.633.150.000				
Vay dài hạn	364.351.191.379				

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính Kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

20. VAY (tiếp theo)

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

Khoản vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Khoản vay 1	5.385.482.189 VND	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2017 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%/năm	Tài sản hình thành từ dự án "Nhà máy xử lý nước thải khu công nghiệp Hiệp Phước - Module 02" 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

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả
Vay dài hạn

2.154.200.000
3.231.282.189

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

B09-DN

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)	300.000.000.000	-	41.208.052.350	213.318.356.251	554.526.408.601
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	54.691.766.277	54.691.766.277
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.883.831.961)	(4.883.831.961)
Cổ tức công bố	-	-	-	(21.000.000.000)	(21.000.000.000)
Quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	(2.747.155.478)	(2.747.155.478)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(604.000.000)	(604.000.000)
Số cuối năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)	300.000.000.000	-	41.208.052.350	238.775.135.089	579.983.187.439
Năm nay					
Số đầu năm	300.000.000.000	-	41.208.052.350	238.775.135.089	579.983.187.439
Tăng vốn (i)	300.000.000.000	100.000.000.000	-	-	400.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	72.969.239.801	72.969.239.801
Cổ tức công bố	-	-	-	(120.000.000.000)	(120.000.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(4.375.341.302)	(4.375.341.302)
Quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	(2.461.129.483)	(2.461.129.483)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(1.332.000.000)	(1.332.000.000)
Số cuối năm	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	183.575.904.105	924.783.956.455

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thương niên ngày 3 tháng 6 năm 2016, cổ đông của Công ty đã thông nhất thông qua Tờ trình của HĐQT về việc phát hành thêm 30.000.000 cổ phiếu phổ thông để tăng vốn điều lệ của Công ty. Theo đó, Công ty đã phát hành thêm 10.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3:1 với giá phát hành bằng mệnh giá (10.000 VND/cổ phiếu), và 20.000.000 cổ phiếu phổ thông cho nhà đầu tư chiến lược với giá phát hành là 15.000 VND/cổ phiếu.

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ bảy từ Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận việc thay đổi vốn điều lệ nêu trên, tăng từ 300.000.000.000 VND lên 600.000.000.000 VND.

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	182.400.000.000	60,80
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	200.000.000.000	33,33	-	-
Jaccar Capital Fund	-	-	57.596.200.000	19,20
Các cổ đông khác	156.738.220.000	26,13	60.003.800.000	20,00
TỔNG CỘNG	600.000.000.000	100	300.000.000.000	100

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
Tăng trong năm	300.000.000.000	-
Số cuối năm	600.000.000.000	300.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	120.000.000.000	21.000.000.000
Cổ tức đã trả	120.005.985.000	44.997.562.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã phát hành			
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	60.000.000	30.000.000	
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	30.000.000	
Cổ phiếu đang lưu hành			
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	30.000.000	

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu.

21.5 Lãi trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	72.969.239.801	54.691.766.277
Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng (VND) (**)	-	(4.375.341.302)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND) (*)	<u>72.969.239.801</u>	<u>50.316.424.975</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>30.821.918</u>	<u>30.000.000</u>
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản và lãi suy giảm	2.367	1.677

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2015 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2015 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 13BB/DHĐCD/HIPC.16 ngày 3 tháng 6 năm 2016.

(**) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa có kế hoạch trích quỹ khen thưởng, phúc lợi vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm nào khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	180.486.507.350	188.096.290.258
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn I	129.613.824.770	45.148.097.556
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn II	15.465.788.107	109.248.024.751
Doanh thu cung cấp nước sạch	22.344.546.897	21.606.883.039
Doanh thu xử lý nước thải	9.062.456.858	9.546.484.307
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	2.671.922.323	2.546.800.605
Khác	1.327.968.395	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(966.147)
Hàng bán bị trả lại	-	(617.760)
Giảm giá hàng bán	-	(348.387)
Doanh thu thuần	180.486.507.350	188.095.324.111

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 3.16. 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 Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động	VND Ghi nhận doanh thu một lần
Doanh thu	145.079.612.877	28.971.592.992
Giá vốn	(32.964.669.485)	(12.937.306.518)
Lợi nhuận gộp	<u>112.114.943.392</u>	<u>16.034.286.474</u>

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND Năm nay	Năm trước
Lãi chậm thanh toán	16.478.227.573	17.728.457.889
Lãi tiền gửi ngân hàng	7.299.242.775	2.492.477.005
Chiết khấu thanh toán	497.150.644	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	86.170.742	22.139.290
TỔNG CỘNG	24.360.791.734	20.243.074.184

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn I	27.845.028.376	5.987.114.559	
Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn II	5.119.641.109	70.494.154.694	
Giá vốn nước sạch	21.550.780.392	18.475.902.138	
Giá vốn xử lý nước thải	6.124.767.963	4.885.500.669	
Giá vốn nhà lưu trú công nhân	3.757.943.430	3.340.764.357	
TỔNG CỘNG	64.398.161.270	103.183.436.417	

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

	VND	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng			
Chi phí nhân viên	9.904.144.890	11.917.072.782	
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.026.532.740	2.405.782.421	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	63.090.546	49.879.223	
Khác	1.680.459.374	2.992.991.946	
	5.134.062.230	6.468.419.192	
Chi phí quản lý doanh nghiệp			
Chi phí nhân viên	41.654.226.221	29.161.764.701	
Chi phí công cụ, dụng cụ	22.080.453.259	16.286.840.004	
Chi phí khấu hao	1.043.530.398	539.134.950	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	754.419.864	566.613.897	
Khác	7.519.669.968	5.189.644.924	
	10.256.152.732	6.579.530.926	
TỔNG CỘNG	51.558.371.111	41.078.837.483	

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	Năm nay	Năm trước
Dự phòng đầu tư vào công ty liên doanh	5.568.954.137	-	
Chiết khấu thanh toán	458.420.906	392.961.130	
Lãi vay	375.464.496	578.253.013	
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	821.043.809	
TỔNG CỘNG	6.402.839.539	1.792.257.952	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác			
Thu tiền hoàn trả chi phí hạ tầng	10.015.395.983	9.687.836.520	4.738.631.026
Thu từ lãi phạt chậm thanh toán	3.390.004.443	-	7.725.002.711
Thu từ cho thuê trung tâm sinh hoạt công nhân	1.161.589.316	1.419.541.263	725.171.198
Khác	543.292.546		
Chi phí khác			
Chi phí cho thuê trung tâm sinh hoạt công nhân	(1.013.137.003)	(1.242.599.299)	(971.788.000)
Khác	(41.349.003)	(517.749.671)	(724.849.628)
LỢI NHUẬN KHÁC	9.002.258.980	8.445.237.221	

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 (2015: 22%).

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	<u>18.520.946.343</u>	<u>16.037.337.387</u>	

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
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>91.490.186.144</u>	<u>70.729.103.664</u>	
Thuế TNDN theo thuế suất 20% (2015: 22%) áp dụng cho Công ty	18.298.037.229	15.560.402.806	
Các khoản điều chỉnh:			
Chi phí không được khấu trừ	235.715.404	480.057.980	
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	(12.806.290)	(3.123.399)	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>18.520.946.343</u>	<u>16.037.337.387</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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.

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Bên liên quan	Cổ tức công bố Mua cổ phần Lãi vay Xây dựng công trình Cung cấp dịch vụ Thuê bãi giữ xe	72.960.000.000 60.861.780.000 8.818.442.987 - 265.454.545 73.260.000	12.768.000.000 - 11.933.810.315 - 2.572.218.879 - 67.260.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Bên liên quan	Mua cổ phần	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan	Sử dụng dịch vụ Thuê đất Mua cổ phần	4.589.150.848 226.252.224 33.900.000.000	4.368.049.765 177.948.000 -
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ Phí bảo trì Sử dụng dịch vụ Đặt cọc thuê đất	556.682.302 2.563.333.520 1.016.175.398 2.104.005.173	17.299.445 27.456.000 5.474.165.667 -
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ Phí bảo trì Chi trả hộ	43.633.464 - 1.399.240.015	13.987.200 157.770.000 -

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Bên liên quan	Chi hộ	<u>400.148.320</u>	
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Bên liên quan	Tiền bồi thường	<u>255.892.000</u>	255.892.000
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	8.818.442.987	11.933.810.315
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan	Sử dụng dịch vụ	-	436.746.038
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Bên liên quan	Xây dựng công trình	4.600.000	4.600.000
			<u>8.823.042.987</u>	<u>12.375.156.353</u>
Phải trả người bán dài hạn				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Bên liên quan	Xây dựng công trình	<u>4.024.289.642</u>	186.325.281.129
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Bên liên quan	Chi trả hộ	-	393.679.292
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Bên liên quan	Đặt cọc thuê đất	2.104.005.173	-
			<u>2.104.005.173</u>	<u>393.679.292</u>
Các giao dịch với các bên liên quan khác				
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty:				
Lương và thù lao			6.468.245.513	6.885.557.118
			<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

29. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Các số liệu tương ứng đã được trình bày lại nhằm điều chỉnh sai sót phát hiện trong năm như sau:

Điều chỉnh chi phí thuế TNDN

Trong năm 2016, Công ty đã điều chỉnh hồi tố chi phí thuế TNDN đến năm 2015 do tính toán chưa phù hợp phần ưu đãi về thuế theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước ngày 28 tháng 10 năm 2016. Theo đó, Công ty đã điều chỉnh hồi tố tăng chi phí phải trả ngắn hạn và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 với cùng số tiền là 33.228.887.668 VND.

Điều chỉnh này ảnh hưởng đến báo cáo tài chính của năm trước được trình bày như sau:

Khoản mục	Trình bày trước đây	Điều chỉnh hồi tố	Trình bày lại	VND
-----------	---------------------	-------------------	---------------	-----

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2015	Chi phí phải trả ngắn hạn	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Trình bày trước đây	Điều chỉnh hồi tố	Trình bày lại	VND
	84.123.827.793	272.004.022.757		33.228.887.668 (33.228.887.668)	117.352.715.461 238.775.135.089	

30. NỢ TIỀM TÀNG

Hiện tại, Công ty được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Hiệp Phước tại Thành phố Hồ Chí Minh để cho thuê lại. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ thời gian cho thuê lại đã phát triển cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 1 với tổng diện tích đất là 1.122.059 m², cũng như xác định giá vốn tương ứng bao gồm tiền thuê đất phải trả dựa trên đơn giá thuê đất ước tính theo hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục hợp đồng liên quan đã được ký kết với Cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã trích trước tiền thuê đất cho phần diện tích đất này là 84.664.835.392 VND, căn cứ vào các hợp đồng thuê đất và các phụ lục đã ký.

Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 được Quốc hội ban hành vào ngày 1 tháng 7 năm 2014 và các nghị định hướng dẫn, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất thuộc Giai đoạn 1 neu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần. Tuy nhiên, hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá neu trên, do vậy, Công ty và các cơ quan quản lý địa phương vẫn chưa xác định được đơn giá thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với diện tích đất neu trên của Giai đoạn 1.

Theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 28 tháng 10 năm 2016, tổng tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê Công ty phải nộp cho diện tích đất trên của Giai đoạn 1 là 216.571.114.381 VND được tạm tính dựa trên đơn giá thuê đất là 486.894 VND/m² của chứng thư thẩm định giá thuê đất cho Khu Công nghiệp Hiệp Phước Giai đoạn 2 để kiểm toán quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty cho đến năm 2015. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng khoản tiền thuê đất do Công ty trích trước neu trên là hợp lý.

Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định giá trị và cách xử lý số tiền thuê đất phải nộp thêm cho phần diện tích đất của Giai đoạn 1 neu trên, và kết quả sau cùng hiện chưa xác định được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

31. 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 kỳ 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 28 tháng 3 năm 2017

