



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

2016





Kính thưa Quý Cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác và tập thể Cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước (HIPC)

Ngày 19/6/1996 được sự phê duyệt của Thủ tướng chính phủ, KCN Hiệp Phước đã được chính thức thành lập bởi Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận nhằm phát triển kinh tế khu vực phía Nam thành phố. Sau hai mươi năm xây dựng và phát triển, đến nay KCN Hiệp Phước đã trở thành KCN có diện tích lớn nhất TP. HCM với các điều kiện thuận lợi về hạ tầng kết nối giao thông thủy, bộ, thu hút gần 200 nhà đầu tư, giải quyết việc làm cho hơn 8.000 lao động và nâng cao mặt bằng kinh tế - văn hóa- giáo dục cho cư dân địa phương.

Vượt qua những khó khăn chung của nền kinh tế, Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước đã đạt được những kết quả đáng khích lệ. Chỉ tính riêng năm 2016, Công ty đã ký hợp đồng cho thuê lại đất và hợp đồng thỏa thuận giữ đất với tổng diện tích trên 100 ha. Kết quả trên chính là phần thưởng xứng đáng cho những nỗ lực không mệt mỏi và đáng tự hào của tập thể CBNV Công ty thời gian qua.

Năm 2016 cũng là năm ghi lại nhiều dấu ấn lớn trong chặng đường phát triển của KCN Hiệp Phước với việc tổ chức thành công hàng loạt các chương trình, sự kiện quan trọng như Lễ kỷ niệm 20 năm thành lập KCN Hiệp Phước; Lễ hội hoa xuân KCN Hiệp Phước tết Đinh Dậu ...Bên cạnh đó, Công ty còn triển khai các hoạt động chăm lo cho cộng đồng như tặng 20 căn nhà tình thương, tặng học bổng cho học sinh nghèo, tổ chức các hoạt động, chương trình cho công nhân trong KCN... Với những kết quả trên, HIPC vinh dự được đón nhận Huân chương lao động hạng 3 do Chủ tịch nước trao tặng.

Trong thời gian tới, KCN Hiệp Phước tiếp tục thực hiện hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, đẩy nhanh tiến độ thu hút đầu tư tại dự án KCN Hiệp Phước Giai đoạn 2, làm tiền đề quan trọng cho sự phát triển đồng bộ các phân khu tại Khu đô thị Cảng Hiệp Phước với đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và phát triển các dịch vụ logistic.

Nhiệm vụ trước mắt tuy nặng nề nhưng đầy vinh quang, đòi hỏi sự sáng tạo, tâm huyết và trách nhiệm của mỗi CBNV trong công ty. Tôi tự tin cùng với năng lực, trí tuệ và tâm huyết của tập thể người lao động, Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước sẽ nhanh chóng đạt được những thành công mới trong tương lai.

Thay mặt HĐQT và toàn thể CBNV Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước, tôi chân thành gửi lời cảm ơn đến Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư, Quý đối tác - những người đã luôn đồng hành và chia sẻ với HIPC trong quá trình phát triển của mình. Chính sự tin tưởng, chia sẻ và hợp tác của Quý vị đã góp phần tạo nên thành công của KCN Hiệp Phước ngày hôm nay.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt!

Trân trọng cảm ơn,

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Việt Dũng

MỤC LỤC

Thông tin chung

1

1. Quá trình hình thành và phát triển
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
3. Mô hình hoạt động
4. Các rủi ro

1
5
6
9

Kết quả hoạt động năm 2016

13

1. Hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức và nhân sự
3. Công tác đầu tư
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu
6. Công tác bảo vệ môi trường
7. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

13
17
21
25
27
28
31

Báo cáo của Hội đồng quản trị

33

1. Hội đồng quản trị - Ban kiểm soát – Ban Tổng Giám Đốc
2. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty
3. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc

33
45
46

Báo cáo tài chính

47

1. Thông tin chung
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
3. Báo cáo kiểm toán độc lập
4. Bảng cân đối kế toán
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
7. Thuyết minh báo cáo tài chính

47
49
50
52
54
55
57



PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG

- Quá trình hình thành và phát triển
- Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- Mô hình hoạt động
- Các rủi ro

1. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

THÔNG TIN CHUNG

- Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
- Tên tiếng Anh : HIEP PHUOC INDUSTRIAL PARK JOINT STOCK COMPANY
- Mã chứng khoán : HPI
- Logo : 
- Vốn điều lệ : 600.000.000.000 đồng
- Trụ sở chính : Khu B, đường 1, KCN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (84 8) 3780 0345
- Fax : (84 8) 3780 0341
- Email : hiepphuocco@hiepphuoc.vn
- Website : www.hiepphuoc.com.vn
- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh : Số 0305046979 (số cũ 4103007006) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/06/2007 và điều chỉnh lần thứ 08 ngày 08/02/2017.



Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước là công ty phát triển hạ tầng KCN lớn và có uy tín tại TP.Hồ Chí Minh, trong đó lợi thế lớn nhất được kể đến như:

- Vị trí địa lý chiến lược, giao thông thủy, bộ kết nối thuận lợi với các trục giao thông lớn.
- Quỹ đất lớn (là KCN có diện tích lớn nhất tại TP HCM).
- Chủ đầu tư có nhiều kinh nghiệm, uy tín về quản lý và khai thác KCN.

Bên cạnh đó, sự cam kết mạnh mẽ của Chính phủ trong việc tạo lập môi trường đầu tư tốt hơn thông qua hàng loạt thay đổi quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư v.v...chắc chắn là tín hiệu vui cho các doanh nghiệp và là điều kiện thuận lợi cho các công ty kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp tăng trưởng về doanh thu, lợi nhuận nếu năng động trong công tác thu hút đầu tư, đặc biệt là khi ngành bất động sản Khu Công nghiệp đang được đánh giá là phân khúc có tỷ suất sinh lời cao và ổn định.

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2007

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước chính thức được thành lập từ việc cổ phần hóa dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 thuộc Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận vào năm 2007. (Quyết định 4288/QĐ - UBND ngày 22/9/2006 của UBND TP. HCM).

Công ty đã tổ chức Đại hội cổ đông thành lập công ty vào ngày 28/5/2007 và sau đó đăng ký kinh doanh ngày vào 14/6/2007 tại Sở KH&ĐT TP. HCM với số vốn điều lệ ban đầu 60 tỷ đồng (Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103007006, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/06/2007).

2011

Tháng 6/2011, Công ty hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ từ 60 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng.

Tháng 9/2011, Công ty đủ điều kiện là công ty cổ phần đại chúng.

Tháng 10/2011, Hội đồng quản trị ban hành Quy chế hoạt động của HĐQT.

2013

Tháng 6/2013 Công ty ký hợp đồng tín dụng vay vốn trung và dài hạn với Vietinbank Chi nhánh Sài Gòn với tổng hạn mức 515 tỷ đồng để tài trợ cho dự án Khu Công Nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 2.

Tháng 7/2013 Công ty đăng ký lưu ký toàn bộ cổ phiếu của công ty tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam theo quy định của pháp luật.

Tháng 12/2013, Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước góp vốn với Công ty Vie-Pan Industrial Park Co., Ltd (thuộc Tập đoàn Unika Holdings Company) để thành lập công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật (Vie – Pan Techno Park). Vie – Pan Techno Park có vốn điều lệ tương đương 5 triệu đô la Mỹ (trong đó HPI góp 45%)

2014 - 2015

Tháng 12/2014, dự án Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật đã chính thức hoàn thành và đi vào hoạt động

Năm 2015, Công ty đã Ký hợp đồng với Vietinbank nâng hạn mức vay vốn từ 515 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng.

2016

Tháng 6/2016, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 đã thông qua Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty (sửa đổi lần 3), bầu bổ sung và thay thế một số thành viên HĐQT, BKS.

HĐQT gồm 8 thành viên, Ông Nguyễn Việt Dũng được bầu làm Chủ tịch HĐQT.

BKS gồm 2 thành viên, Ông Dương Minh Nhật được bầu làm Trưởng Ban kiểm soát

Tháng 12/2016, hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 300 tỉ lên 600 tỉ

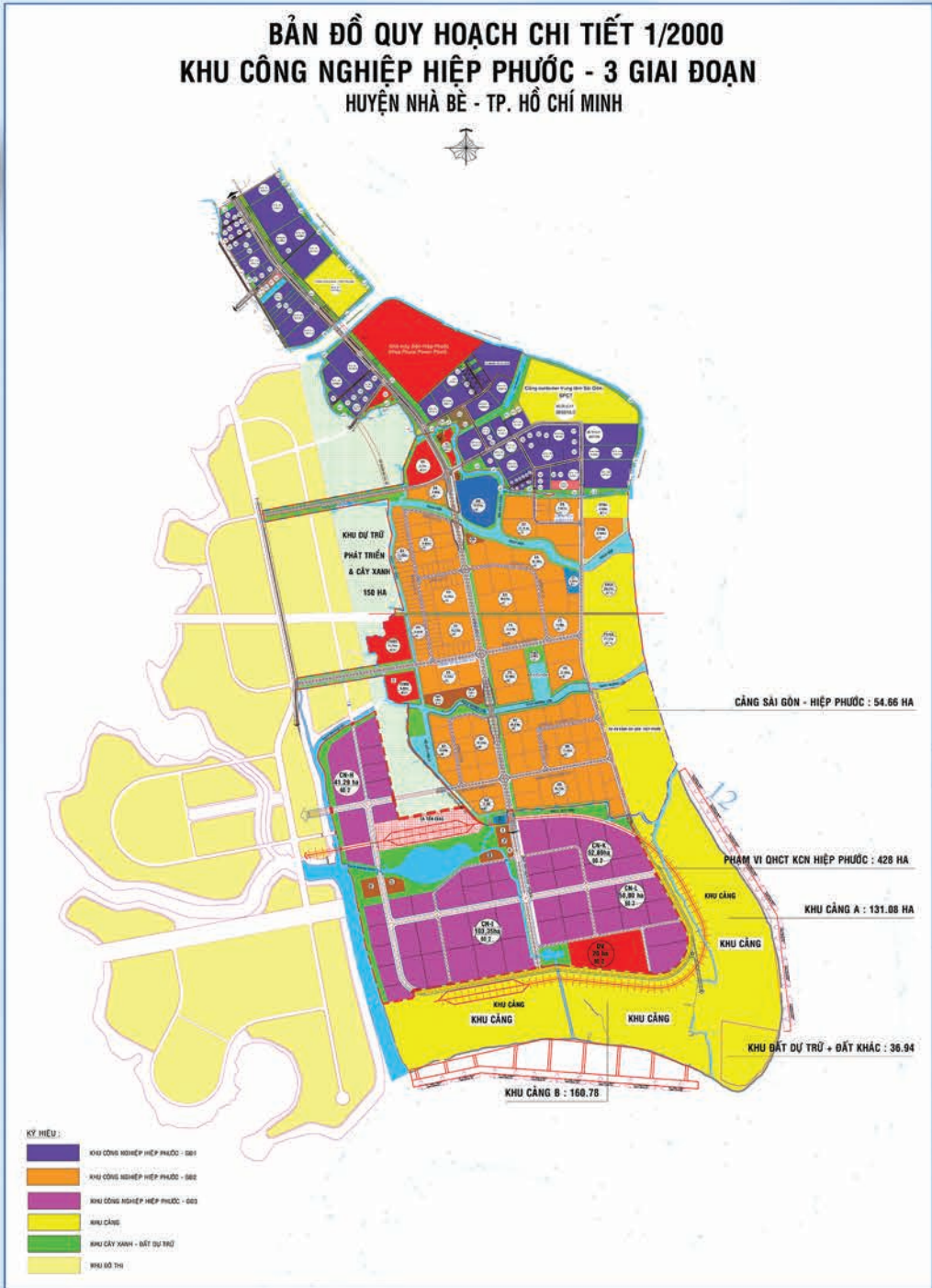
2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh

Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước có ngành nghề kinh doanh chính là đầu tư và cho thuê lại đất có hạ tầng trong Khu công nghiệp.

Ngoài ra, Công ty còn cung cấp các dịch vụ cho các doanh nghiệp như cung cấp nước sạch, duy tu bảo dưỡng hạ tầng, xử lý nước thải, cung cấp dịch vụ khám chữa bệnh ban đầu, cho thuê phòng lưu trú v.v...

Bên cạnh đó, để đáp ứng tốt hơn nhu cầu cho công nhân, Công ty đã chủ động đầu tư trung tâm sinh hoạt công nhân, sân bóng đá, sân tennis v.v... để phục vụ nhu cầu giải trí cho công nhân. Ngay trong nội khu công nghiệp cũng có siêu thị bình ổn giá, hệ thống căng tin v.v... nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu của người lao động.



Địa bàn hoạt động

Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước là chủ đầu tư dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 và giai đoạn 2, tọa lạc tại xã Long Thới và xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. HCM trên trục đường Bắc Nam của thành phố, bên cạnh sông Soài Rạp (luồng tàu biển quốc gia).

3. MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG

Tổ chức kinh doanh



Công ty liên kết – Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt – Nhật

VPTP được thành lập vào tháng 9/2013 dưới hình thức công ty TNHH 2 thành viên, có vốn điều lệ 5 triệu đô la Mỹ, gồm hai đối tác là Vie-Pan Industrial Park Co., Ltd (Nhật Bản) và HIPC, trong đó :

- Viet-Pan Industrial Park Co., Ltd góp 55% vốn điều lệ, tương đương 2.750.000 USD (hai triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đô la Mỹ).

- HIPC góp 45% vốn điều lệ, tương đương 2.250.000 USD (hai triệu, hai trăm năm mươi ngàn đô la Mỹ).

Các thành viên sáng lập đã hoàn thành nghĩa vụ góp vốn điều lệ bằng tiền mặt vào tháng 1/2014. Phần góp vốn của HIPC là toàn bộ số tiền thuê đất 3 ha đầu tiên liên doanh trả một lần.

Mục tiêu hoạt động của VPTP: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê và cung cấp dịch vụ tư vấn, quản lý trọn gói cho các doanh nghiệp nhỏ của Nhật Bản vào thuê mặt bằng hoạt động SXKD; sau khi hoạt động ổn định, nhà đầu tư nào có nhu cầu mở rộng sẽ chuyển sang thuê đất hoặc nhà xưởng xây sẵn tại Giai đoạn 2 của Dự án hoặc thuê đất trực tiếp từ HIPC.



4. CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Trong năm 2016, thương mại thế giới tăng trưởng chậm do kinh tế thế giới phục hồi chưa bền vững, nhu cầu tiêu dùng giảm, nhất là tại Trung Quốc, Brazil, Nhật Bản v.v... Các tổ chức tài chính, thương mại thế giới liên tiếp điều chỉnh giảm tốc độ tăng trưởng của kinh tế Thế giới. Phục hồi tăng trưởng kinh tế thế giới sẽ tiếp tục đối mặt với những rủi ro bởi diễn biến khó lường của thị trường tài chính, tiền tệ, thị trường dầu thô, thị trường chứng khoán và giá cả các mặt hàng chiến lược diễn biến phức tạp; tình hình bất ổn chính trị, khủng bố, khủng hoảng người nhập cư, thiên tai, dịch bệnh, biến đổi khí hậu gia tăng tại một số khu vực v.v...

Trong bối cảnh đó, kinh tế Việt Nam vẫn đạt được những thành quả tốt. Tăng trưởng GDP của các quý trong năm 2016, lần lượt đạt 5,48%; 5,78%; 6,56% và 6,68%. Lạm phát năm 2016 đạt 4,47% tăng 1,83% so với năm 2015 nhưng vẫn nằm trong mức mục tiêu 5% của Chính phủ. Vốn FDI tăng cao nhất trong vòng 5 năm đạt mức 24,4 tỷ USD... Mặc dù không đạt được mục tiêu tăng trưởng GDP 6,7% và thấp hơn năm 2015, nhưng xét trong bối cảnh chung của nền kinh tế thế giới đang không thuận lợi thì đây được xem là một thành công.

Với lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là cho thuê lại đất trong KCN nên hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc trực tiếp vào tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế. Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước đã xem xét một cách thận trọng trong việc hoạch định chiến lược phát triển của mình trên cơ sở hạn chế đến mức tối đa những tác động tiêu cực từ nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng nhằm đảm bảo duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận của Công ty qua các năm.



RỦI RO LUẬT PHÁP

Hệ thống pháp luật của nước ta đã ngày một hoàn thiện nhưng vẫn còn một số bất cập cần phải chỉnh sửa cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế trong nước và đảm bảo tuân thủ các cam kết quốc tế trong quá trình hội nhập.

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ sẽ chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai và các quy định liên quan. Như vậy, nếu môi trường pháp lý thay đổi sẽ ảnh hưởng đến chính sách và chiến lược hoạt động kinh doanh của Công ty. Sự không ổn định và thiếu nhất quán của hệ thống pháp luật cũng sẽ làm giảm khả năng thu hút đầu tư.



RỦI RO QUẢN TRỊ

Trong năm 2016, Công ty đã tiến hành tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược. Điều này có thể dẫn đến sự thay đổi trong phương thức quản trị điều hành. Tuy nhiên HIPC kỳ vọng đó sẽ là sự thay đổi mang tính tích cực nhờ sự kết hợp giữa thế mạnh vốn có từ cổ đông sáng lập IPC và kinh nghiệm quản lý, triển khai các dự án đầu tư xây dựng của cổ đông chiến lược.





RỦI RO VỀ GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

Công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) cho các dự án bất động sản được coi là khâu mấu chốt góp phần quyết định sự thành công hay thất bại của một dự án.

Hiện rủi ro lớn nhất đối với công tác GPMB tại HIPC là rủi ro khi Công ty không chủ động tính được số tiền thuê đất phải trả cho nhà nước và chi phí bồi thường được xác định theo giá thị trường. Điều này dẫn tới sự không chủ động trong việc tính giá thành cho thuê và hiệu quả thực sự của dự án.

Tuy nhiên, rủi ro này tại dự án KCN Hiệp Phước phần nào được khắc phục do diện tích đất còn phải bồi thường không còn nhiều. Đồng thời, công ty đã chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng liên quan để hy vọng có được phương án trả tiền thuê đất một lần trong năm 2017.

RỦI RO VỀ DỰ ÁN

Thời gian qua, Công ty đã đầu tư các dự án mới trong chiến lược đa dạng hóa sản phẩm (dự án Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật, dự án Khu Công nghiệp Hỗ trợ, dự án nhà xưởng cao tầng...). Mặc dù đã có những nghiên cứu kỹ lưỡng trước khi quyết định đầu tư nhưng nếu có bất cứ thay đổi về mặt pháp luật, về môi trường kinh tế vĩ mô thì các dự án trên cũng sẽ bị ảnh hưởng và sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của HIPC.



RỦI RO CẠNH TRANH

Hiện nay nên số lượng các doanh nghiệp gia nhập ngành kinh doanh bất động sản ngày càng lớn và mức độ cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cũng ngày càng khốc liệt.

Để nâng cao năng lực cạnh tranh của mình, HIPC từng bước triển khai áp dụng mô hình và phương thức quản trị doanh nghiệp hiện đại nhằm tiết giảm chi phí, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực... Bên cạnh đó công tác đầu tư được thực hiện chuyên nghiệp đã góp phần kiểm soát chi phí xây dựng, đảm bảo chất lượng công trình. Ngoài ra, trong từng dòng sản phẩm cũng có sự khác biệt so với các đối thủ cạnh tranh.

RỦI RO KHÁC

Các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn v.v... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn về tài sản, con người. Đây là những rủi ro không thể loại trừ nhưng có thể giảm thiểu. Thời gian qua, Công ty luôn chú trọng thực hiện tốt công tác phòng cháy chữa cháy một cách có hiệu quả, đồng thời tham gia mua bảo hiểm cho hàng hóa và tài sản của Công ty theo đúng quy định.





PHẦN II:

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2016

- Hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tổ chức và nhân sự
- Công tác đầu tư
- Tình hình tài chính
- Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu
- Công tác bảo vệ môi trường
- Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Các chỉ tiêu thực hiện năm 2016

STT	NỘI DUNG	ĐVT	KH 2016	TH 2016	TH / KH 2016
1	Diện tích cho thuê đất	ha	51,8	102,63	198%
2	Cung cấp nước sạch	1.000m ³	2.331	2.145	95%
3	Dịch vụ XLNT	1.000m ³	1.080	613	57%
4	DV cho thuê nhà LTCN	Tỷ đồng	2,792	2,570	92%
5	Thu phí duy tu hạ tầng	Tỷ đồng	26,450	25,621	97%

Kết quả cho thuê đất 2016

STT	DỰ ÁN	ĐẾN 31/12/2016		LŨY KẾ ĐẾN NGÀY BÁO CÁO		
		SỐ DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (HA)	SỐ DỰ ÁN	DIỆN TÍCH (HA)	% ĐẤT THƯƠNG PHẨM
I. GIAI ĐOẠN 1		7	13,426	109	222,870	99,6%
I. GIAI ĐOẠN 2		66	89,199	78	124,984	33%
TỔNG CỘNG 1 & 2		73	102,63	187	347,9	

Ghi chú: (* Gồm cả diện tích đã ký hợp đồng thuê lại đất và diện tích đất ký thỏa thuận giữ đất)

Tình hình thực hiện doanh thu năm 2016

Đơn vị: tỷ đồng



Kết quả cho thuê đất (hoạt động kinh doanh chính của Công ty) lũy kế đến ngày báo cáo là 347,9 ha, thu hút được 187 dự án đầu tư (trong đó có 14 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đầu tư đăng ký 593 triệu USD và 161 dự án đầu tư trong nước với tổng vốn đầu tư là 18.500 tỷ đồng). Có thể thấy hoạt động cho thuê đất năm nay đã đạt được những tiến triển tích cực. Nguyên nhân:

- Công ty nắm bắt được nhu cầu khách hàng đưa ra đa dạng sản phẩm với việc phát triển quỹ đất nhỏ đã thu hút nhà đầu tư. Tỷ lệ đất có diện tích nhỏ đã cho thuê trong năm 2016 chiếm 28% (23ha) trong tổng diện tích đất đã cho thuê đến thời điểm hiện tại trong năm.

- Tăng cường công tác tiếp thị, hoàn thiện dịch vụ hỗ trợ tư vấn pháp lý khiến nhiều nhà đầu tư an tâm khi tìm đến KCN Hiệp Phước.

- Đội ngũ lao động có kinh nghiệm, tận tâm và trách nhiệm.

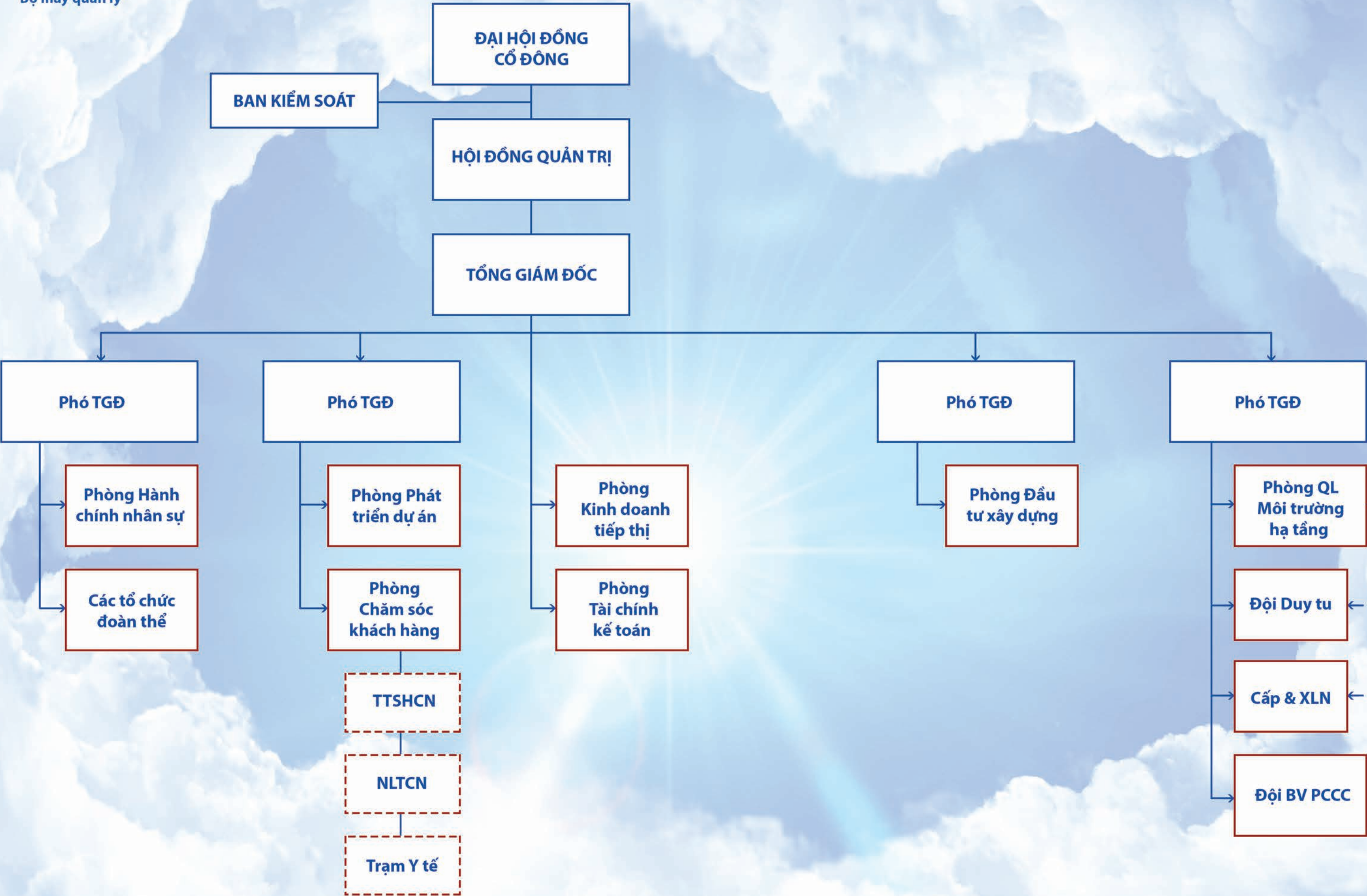
Tổng Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cho thuê lại đất (chiếm tỷ trọng trên 60%) và các khoản doanh thu từ các hoạt động khác như cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, nhà lưu trú cho công nhân v.v.... Tiếp nối những năm trước, hoạt động cho thuê lại đất vẫn là hoạt động đóng góp lớn vào Tổng doanh thu, năm 2016 đạt 145,080 tỷ đồng, đạt 80% so với kế hoạch. Diện tích đất cho thuê trong năm đạt 102,63 ha, đạt 198% so với kế hoạch nhưng doanh thu cho thuê đất lại không đạt chỉ tiêu kế hoạch do phần diện tích đó bao gồm cả diện tích đã ký hợp đồng và diện tích ký thỏa thuận đặt cọc.

Doanh thu từ hoạt động tài chính đạt 24,361 tỷ đồng, đạt 150% so với kế hoạch là do lãi tiền gửi ngân hàng. Sản lượng cung cấp nước sạch chỉ đạt 92% so với kế hoạch, do đó doanh thu từ hoạt động này cũng không đạt được kế hoạch đề ra. Doanh thu của các hoạt động còn lại đều không đạt chỉ tiêu nhưng chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu.



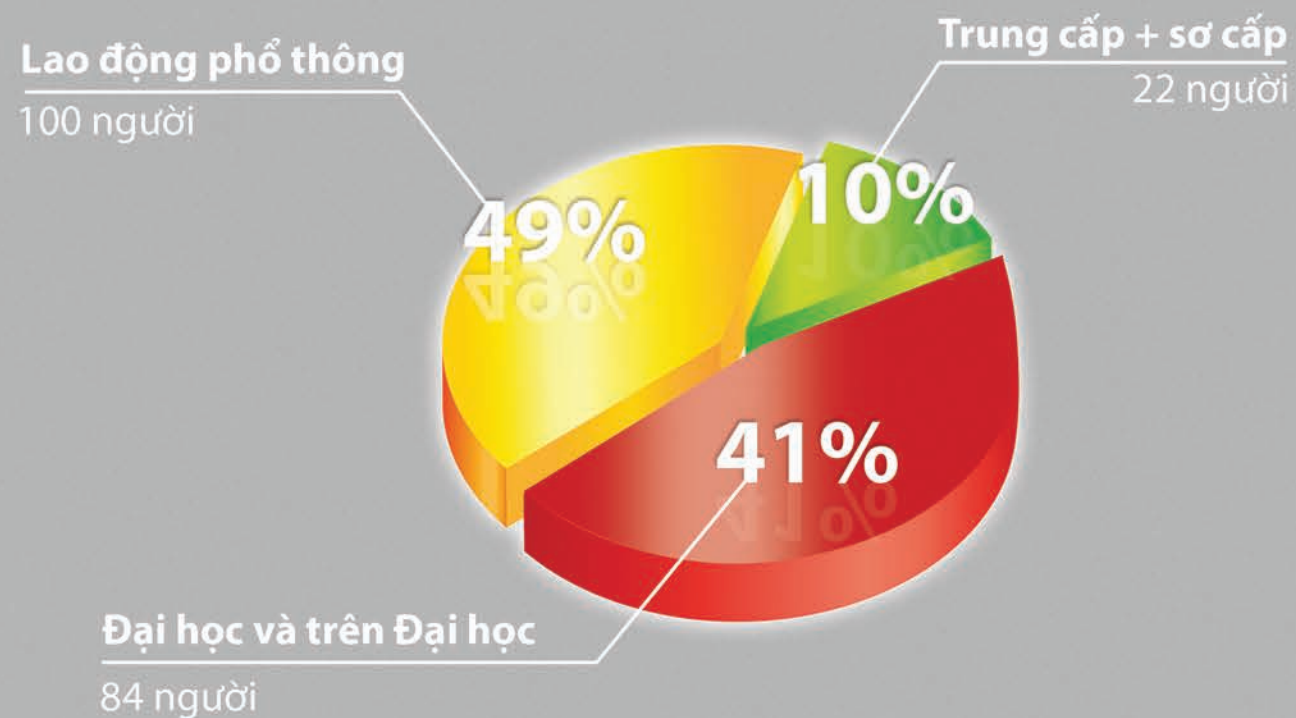
2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Bộ máy quản lý





CƠ CẤU LAO ĐỘNG THEO TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG
(TỔNG SỐ 206 NGƯỜI)



CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO, LƯƠNG THƯỞNG, TRỢ CẤP

Chính sách đào tạo

Công ty luôn quan tâm, hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để nhân viên được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ. Qua đó, sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các phòng ban nhằm đáp ứng nhu cầu và phục vụ khách hàng nhanh chóng và hiệu quả.

Chính sách tiền lương, thưởng

- Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến việc cải thiện đời sống của cán bộ và nhân viên. Thu nhập bình quân hàng tháng của cán bộ công nhân viên năm sau phần đầu bằng hoặc cao hơn năm trước.
- Công ty có chính sách khen thưởng đãi ngộ kịp thời đối với các cá nhân và tập thể có thành tích đóng góp tốt, đồng thời có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành vi gây thiệt hại về uy tín và tài sản của Công ty để tạo tính công bằng và động lực phấn đấu cho người lao động.

Chế độ chính sách khác

- Người lao động trong Công ty đều được ký hợp đồng lao động, đóng bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế đầy đủ theo quy định của pháp luật về lao động.
- Khám sức khỏe định kỳ (hàng năm) cho cán bộ và nhân viên;
- Tổ chức tham quan du lịch định kỳ (hàng năm) ở trong và ngoài nước;
- Mua bảo hiểm phúc lợi cho nhân viên;
- Tặng quà cho cán bộ - nhân viên nữ nhân ngày 8/3; 20/10;
- Tặng quà cho con em cán bộ - nhân viên có thành tích học tập tốt, v.v....

3. CÔNG TÁC ĐẦU TƯ

Về đầu tư xây dựng:

• Công tác đầu tư xây dựng được triển khai phù hợp với nhu cầu kinh doanh. Đến nay, Công ty đã hoàn thành việc đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật chủ yếu sau:

Cầu đường bộ

- Hoàn tất 04 cầu đường bộ: cầu Dinh Ông, cầu Cá Chốt (GĐ 1) và cầu Rạch Rộp 1 (GĐ 1) và Cầu Mương Lớn 1 (GĐ 1).
- Dự án Xây dựng cầu Rạch Rộp 1 (GĐ2) và Xây dựng cầu Mương Lớn 1 (GĐ2) đã Sở Giao thông Vận tải phê duyệt dự án đầu tư và kế hoạch lựa chọn nhà thầu. HIPC đang triển khai công tác lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế, quản lý dự án và sẽ triển khai xây dựng trong năm 2017-2018



Đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, cây xanh và chiếu sáng dọc tuyến

- Hoàn tất giai đoạn 1 (mặt đường láng nhựa) tuyến đường trục Bắc Nam đến cầu Mương Lớn và một số tuyến đường nhánh với tổng chiều dài 3,5km;
- Hoàn tất đường tạm các tuyến đường thuộc khu công nghiệp hỗ trợ 1 với tổng chiều dài 5 km;
- Tuyến đường Bắc Nam đoạn từ cầu Mương Lớn 1 đến cuối giai đoạn 2 (dài 0,7km) sẽ triển khai trong tháng 12/2017.
- Đến năm 2018, toàn bộ tuyến đường trục Bắc Nam hoàn thành sẽ là trục giao thông huyết mạch nối liền toàn bộ KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 và 2 xuống khu vực KCN Hiệp Phước giai đoạn 3, Cảng Hiệp Phước.

San nền

- Hoàn tất san nền các lô đất thuộc khu D và một phần khu công nghiệp hỗ trợ (khu E) với diện tích 130 ha.
- Đang tiếp tục triển khai để hoàn tất san nền khu E&F (bao gồm khu công nghiệp hỗ trợ giai đoạn 1) trong năm 2017 với diện tích khoảng 80ha.



Hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, triển khai đồng thời với các tuyến đường

- Tuyến ống D600, đoạn từ cầu Cá Chốt đến chân cầu Rạch Rộp 1 đã được Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn triển khai hoàn tất, chuẩn bị đấu nối để phục vụ cấp nước cho KCN Hiệp Phước giai đoạn 2.
- Hệ thống cấp điện cho tuyến đường Bắc Nam và khu công nghiệp hỗ trợ: Công ty Điện lực Duyên Hải đã triển khai từ tháng 10/2016 cho tuyến đường Bắc Nam và một số tuyến chủ yếu phục vụ khu công nghiệp hỗ trợ 1.

Hệ thống thu gom và xử lý nước thải

- Hoàn tất tuyến ống thu gom nước thải cho khu D dài 3.000 m và 01 trạm bơm tăng áp (thu gom về nhà máy xử lý nước thải KCN Hiệp Phước giai đoạn 1);
- Module 1 (công suất 3.000m³/ngđ) và Module 2 (công suất 3.000m³/ngđ) của Nhà máy XLNT KCN Hiệp Phước GĐ 2 (tức là Module 3 và Module 4 của KCN Hiệp Phước): đang được triển khai xây dựng.

Nhà xưởng cao tầng

- Hoàn tất thi công phần cọc;
- HĐQT Công ty đã thống nhất chủ trương điều chỉnh quy mô đầu tư giai đoạn 1 từ nhà xưởng 03 tầng lên 06 tầng. Hiện đang thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư. Dự kiến tháng 06/2017 khởi công xây dựng nhà xưởng.
- Văn phòng Đảng ủy và khối đoàn thể KCN Hiệp Phước: hoàn thành đưa vào sử dụng từ ngày 16/9/2016.

Về công tác bồi thường, chuyển nhượng:

Đối với dự án 513 ha: Năm 2016 đã bồi thường:

- 19,593ha, lũy kế đã bồi thường được 444,7ha, tỷ lệ 86,6%, chưa bồi thường 1,7ha, tỷ lệ 0,3%, không phải bồi thường 67,3ha, tỷ lệ 13,1%.

Đối với Dự án 83ha:

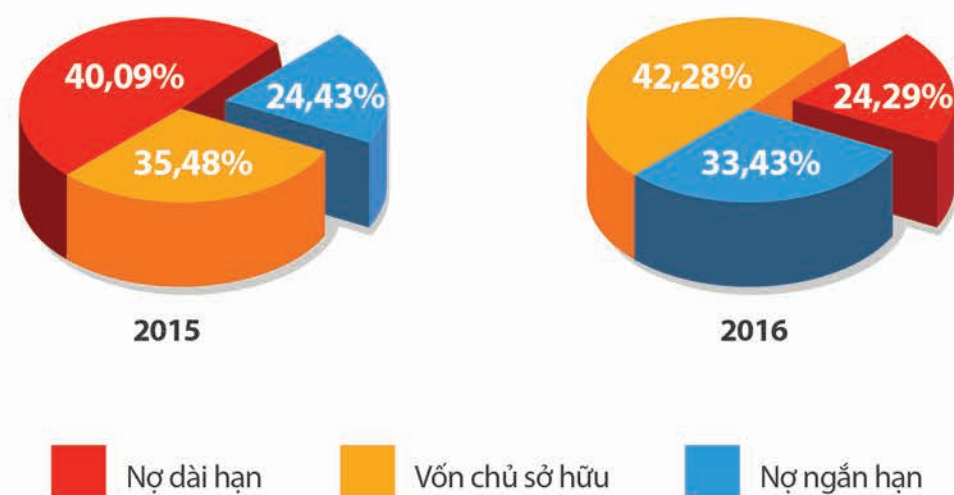
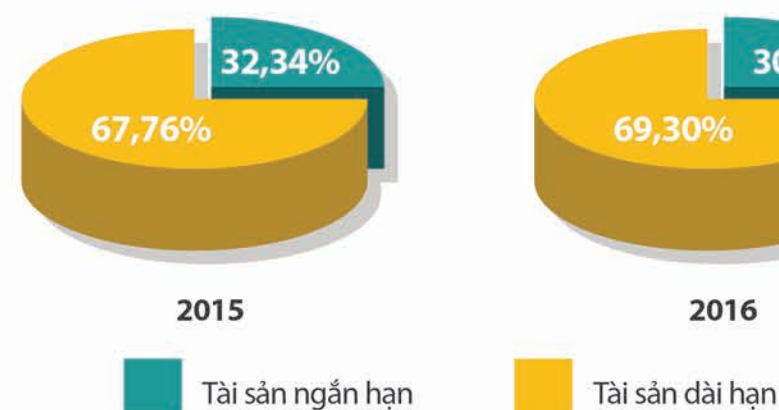
- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã trình Thủ tướng chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa.

Lũy kế đến nay cho cả phương án 513 ha và 83 ha:

- Đã bồi thường : 473,6ha, tỷ lệ 79,34%
- Không phải bồi thường : 81,18ha, tỷ lệ 13,6%.
- Còn phải bồi thường : 42,1ha, tỷ lệ 7,06%



4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



Cơ cấu Tài sản Công ty năm 2016 hầu như không biến động nhiều. Do đặc điểm ngành nghề kinh doanh liên quan đến cho thuê đất khu Công nghiệp nên Tài sản dài hạn đặc biệt là Bất động sản đầu tư chiếm tỷ trọng lớn. Tài sản dài hạn và Tài sản ngắn hạn đạt 1.515.700 triệu đồng và 671.462 triệu đồng, lần lượt đóng góp 69,30% và 30,7% vào cơ cấu Tài sản.

Năm 2016, cơ cấu nguồn vốn Công ty có sự biến động lớn. Nếu trong năm 2015, chiếm tỷ trọng lớn nhất là Nợ dài hạn thì đến năm 2016 Vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng lớn nhất trong Tổng nguồn vốn. Cơ cấu có sự thay đổi lớn do trong năm Công ty phát hành thêm cổ phiếu.

Hệ số khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán hiện hành và Hệ số thanh toán nhanh năm 2016 cùng đạt giá trị 0,92 lần, giảm nhẹ 0,4 lần so với năm 2015. Hệ số khả năng thanh toán giảm do Tài sản ngắn hạn tăng 27,4% trong khi Nợ ngắn hạn tăng 83,04%. Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu do trong năm Công ty tăng tiền gửi ngân hàng. Nợ ngắn hạn tăng do Doanh thu chưa thực hiện tăng 177,3%; Phải thu ngắn hạn khác tăng 166,7% và Quỹ khen thưởng phúc lợi tăng 689,6%.

Do đặc điểm ngành nghề kinh doanh là đầu tư và cho thuê lại đất Khu công nghiệp nên nhóm hệ số về khả năng thanh toán thường không cao.

Cơ cấu vốn

Hệ số Nợ/Tổng tài sản và Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu năm 2016 đạt 57,72%; 136,51% lần lượt giảm 6,8%; 45,37%.

Hệ số Nợ/Vốn chủ hữu giảm do Tổng Nợ tăng 19,7% trong khi Vốn chủ hữu tăng 59,5%. Vốn chủ sở hữu tăng do trong năm Công ty phát hành thêm cổ phiếu.

Hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm do Tổng Nợ tăng 19,7% trong khi Tổng tài sản tăng 33,8%.

Năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho đạt 126,147 lần, tăng 97,435 lần. Vòng quay Hàng tồn kho tăng do Giá vốn hàng bán giảm mạnh 37,6% so với năm 2015.

Doanh thu thuần/Tổng tài sản đạt 0,094 lần, giảm nhẹ so với mức 0,133 lần năm 2015.

Khả năng sinh lời

Nhóm các hệ số khả năng sinh lời của Công ty trong năm 2016 được cải thiện đáng kể so với năm 2015. Theo đó, các chỉ số LNST/Doanh thu thuần, LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân, LNST/Tổng tài sản bình quân, LN HKD/-Doanh thu thuần hầu hết đều tăng và lần lượt đạt 40,43%; 9,7%; 3,82% và 46%. Hệ số khả năng sinh lời tăng do LNST và LN HKD lần lượt tăng 33,4% và 32,4% so với năm 2015.

5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CHỦ SỞ HỮU

Cơ cấu cổ phần

STT	năm 2015	năm 2016
1	Tổng số cổ phần	60.000.000 cổ phần
2	Loại cổ phần đang lưu hành	Cổ phần phổ thông
3	Số lượng cổ phần đang lưu hành	60.000.000 cổ phần
4	Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phần
5	Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	20.006.178 cổ phần

Cơ cấu cổ đông

STT	Chi tiêu	Số cổ phần	Tỷ trọng
1	IPC	24.326.178	40,5%
2	Cổ đông chiến lược	20.000.000	33,3%
3	Tổ chức khác	2.534.133	4,2%
4	Cá nhân	13.139.689	21,9%
	Tổng cộng	60.000.000	100%

Thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược:

Số lượng CP trước phát hành	: 30.000.000 cổ phần
Số lượng CP phát hành	: 30.000.000 cổ phần
Số lượng CP đang lưu hành	: 60.000.000 cổ phần
Giao dịch cổ phiếu quỹ	: không có

6. CÔNG TÁC BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Công tác bảo vệ Môi trường tại KCN Hiệp Phước luôn được chú trọng thực hiện thường xuyên nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật. Cụ thể:

- Thực hiện định kỳ Báo cáo giám sát chất lượng môi trường KCN Hiệp Phước; Báo cáo quản lý chất thải nguy hại.
- Phối hợp với các cơ quan chức năng như chi cục Bảo vệ môi trường, Hepza, PC 49 ... định kỳ kiểm tra công tác bảo vệ môi trường của các doanh nghiệp.
- Theo dõi hệ thống quan trắc tự động chất lượng nước thải sau xử lý của Trạm XLNT theo quy định.
- Điều hành trạm Xử lý nước thải Module 1, Module 2 đúng quy định.



Các hoạt động cộng đồng

Sau hơn 20 năm triển khai xây dựng KCN Hiệp Phước đã góp phần không nhỏ trong việc biến một phần vùng đất ngập mặn hoang hóa của hai xã Long Thới – Hiệp Phước, huyện Nhà Bè thành một vùng công nghiệp hiện đại. Ngoài nhiệm vụ chính là đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng và cho thuê đất, Công ty đã chủ động đầu tư các công trình phúc lợi xã hội (Trung tâm sinh hoạt công nhân, nhà lưu trú công nhân, y tế, giáo dục...) phục vụ công nhân trong KCN và nhân dân trên địa bàn. Bằng những việc làm thiết thực của mình Công ty đã trực tiếp hoặc gián tiếp đóng góp vào công cuộc giảm nghèo trên địa bàn huyện Nhà Bè.

Cụ thể:

- Cùng huyện hoàn thành kết cấu hạ tầng, hỗ trợ kinh phí xây dựng sửa chữa nhà tạm, nhà dột nát...cho người nghèo thuận lợi trong việc đi lại.
- Tạo được việc làm ổn định cho trên 8.000 lao động tại các nhà máy trong KCN, trong đó có nhiều lao động địa phương. Ưu tiên tuyển dụng con em địa phương vào làm việc tại công ty và các doanh nghiệp trong KCN.
- Hàng năm trao nhiều suất học bổng cho học sinh nghèo hiếu học, các trang thiết bị dạy và học các trường trên địa bàn.
- Thông qua các Hội Bảo trợ bệnh nhân nghèo, Quỹ người nghèo.. Công ty đã trao tặng tiền, tặng thẻ BHYT cho các hộ nghèo cũng như phối hợp tổ chức khám bệnh, phát thuốc miễn phí cho dân nghèo, gia đình chính sách. Trạm y tế KCN có diện tích xây dựng 750 m2, được trang bị đầy đủ về cơ sở vật chất, nhân sự đảm bảo sơ cấp cứu ban đầu và chuyển tuyến, phục vụ không chỉ cho công nhân trong KCN mà còn trợ giúp nhân dân khu vực hai xã.
- Vào các dịp Lễ, Tết Công ty đã hỗ trợ kinh phí để thăm, tặng quà cho hộ nghèo, gia đình chính sách, họp mặt các đồng chí lão thành cách mạng...
- Trao tặng 20 căn nhà tình thương trị giá 01 tỷ đồng nhân dịp 20 năm kỷ niệm thành lập KCN Hiệp Phước...



7. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

- Kinh tế năm 2016 tại Việt Nam nói riêng và kinh tế thế giới nói chung có nhiều khởi sắc so với thời điểm trước đó. Hiệu ứng từ các hiệp định thương mại được ký trong năm 2015 đã góp phần thu hút nguồn vốn đầu tư FDI đón đầu và dịch chuyển từ các quốc gia lân cận. Một số thay đổi về cơ chế và chính sách khuyến khích đầu tư của TP. HCM đã hấp dẫn các nhà đầu tư trong nước mạnh dạn thuê đất để mở rộng sản xuất và thành lập mới. Sự chỉ đạo của lãnh đạo TPHCM về chủ trương triển khai sản phẩm đất dành cho ngành công nghiệp hỗ trợ với nhiều tiện ích đã đi đúng hướng và đúng nhu cầu của thị trường.
- Công ty đã nắm bắt được nhu cầu của khách hàng đưa ra đa dạng sản phẩm với việc phát triển quỹ đất nhỏ đã thu hút nhà đầu tư. Chủ động tăng cường công tác tiếp thị, hoàn thiện dịch vụ hỗ trợ tư vấn pháp lý cũng là nguyên nhân khiến nhiều nhà đầu tư yên tâm khi tìm đến KCN Hiệp Phước.
- Theo đó, kết quả kinh doanh mà Công ty đạt được là rất tốt. Cụ thể, Doanh thu thuần đạt 180.487 triệu đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 72.969 triệu đồng. Tuy Doanh thu thuần năm 2016 thấp hơn năm 2015 nhưng nhờ Giá vốn hàng bán giảm nên Lợi nhuận sau thuế của Công ty vẫn cao hơn năm trước.



Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

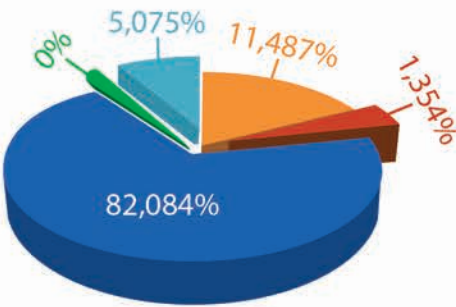
Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	Tăng / Giảm	% Tăng / Giảm
Doanh thu Thuần	188.095	180.487	-7.608	-4,04%
Lợi nhuận từ HĐKD	62.284	82.488	20.204	32,44%
Lợi nhuận trước thuế	70.729	91.490	20.761	29,35%
Lợi nhuận sau thuế	54.692	72.969	18.277	33,42%

CƠ CẤU DOANH THU

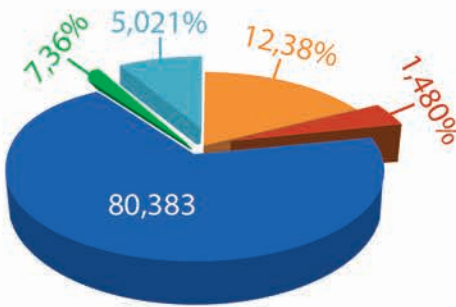
Đơn vị: triệu đồng

KHOẢN MỤC	NĂM 2015		NĂM 2016	
	GIÁ TRỊ	TỶ TRỌNG (%)	GIÁ TRỊ	TỶ TRỌNG (%)
Cho thuê đất	154.396	82,08%	145.080	80,38%
Cung cấp nước sạch	21.607	11,49%	22.345	12,38%
Xử lý nước thải	9.546	5,08%	9.062	5,02%
Nhà lưu trú công nhân	2.547	1,35%	2.672	1,48%
Khác	0	0,00%	1.328	0,74%
Tổng cộng	188.096	100%	180.487	100%



Năm 2015

- Cho thuê đất
- Cung cấp nước sạch
- Xử lý nước thải
- Khác
- Nhà lưu trú công nhân



Năm 2016

PHẦN III:

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Hội đồng quản trị - Ban kiểm soát - Ban Tổng Giám Đốc
- Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của công ty
- Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc

I

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỨC DANH

- | | | |
|----|-----------------------------|-------------------------|
| 1. | Ông Nguyễn Việt Dũng | Chủ tịch HĐQT |
| 2. | Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh | TV HĐQT – Tổng giám đốc |
| 3. | Bà Trần Đình Thu Nhi | Thành viên HĐQT T |
| 4. | Bà Phạm Thị Viêt | Thành viên HĐQT T |
| 5. | Bà Nguyễn Thị Thu Hà | Thành viên HĐQT T |
| 6. | Ông Nguyễn Hải Từ | Thành viên HĐQT T |
| 7. | Ông Trần Đăng Linh | Thành viên HĐQT T |
| 8. | Ông Nguyễn Hoàng Anh Quân | Thành viên HĐQT T |

II

BAN KIỂM SOÁT

- | | | |
|----|---------------------|----------------|
| 1. | Ông Dương Minh Nhựt | Trưởng BKS |
| 2. | Ông Võ Tuấn Anh | Thành viên BKS |

III

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- | | | |
|----|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1. | Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh | Tổng giám đốc (bổ nhiệm 02/2017) |
| 2. | Ông Đinh Văn Tươi | Phó Tổng giám đốc |
| 3. | Ông Giang Ngọc Phương | Phó Tổng giám đốc |
| 4. | Ông Nguyễn Tấn Phong | Phó Tổng giám đốc |
| 5. | Ông Huỳnh Bảo Đức | Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm 02/2017) |

Những thay đổi nhân sự quản lý cấp cao trong nhiệm kỳ II (2012-2016)

HĐQT đã 03 lần thay đổi nhân sự giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT trong nhiệm kỳ II (2012-2016):

- Bà Phạm Thị Viêt đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT vào ngày 20/4/2012 đến ngày 19/12/2014.
- Ông Đoàn Hồng Tâm đảm nhiệm vị trí Chủ tịch HĐQT từ ngày 19/12/2014 đến ngày 03/6/2016.
- Ông Nguyễn Việt Dũng thay thế ông Đoàn Hồng Tâm giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT từ Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 (ngày 03/6/2016) đến nay.

Các thành viên HĐQT có sự thay đổi như sau:

1. Bầu bổ sung Bà Trần Đình Thu Nhi, Ông Trần Đăng Linh, Ông Nguyễn Hoàng Anh Quân tham gia HĐQT tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2014(29/4/2014).
2. Bầu bổ sung Ông Nguyễn Việt Dũng và Bà Đặng Thu Hà tham gia HĐQT tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 (19/6/2015).
3. Bầu bổ sung Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh và Bà Nguyễn Thị Thu Hà tham gia HĐQT tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 (03/6/2016).
4. Miễn nhiệm chức vụ thành viên HĐQT của Bà Võ Thị Huyền Lan và bà Đặng Thu Hà vào ngày 14/03/2016.
5. Miễn nhiệm chức vụ thành viên HĐQT của Ông Vương Hữu Mẫn tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 (03/06/2016).

Nhân sự giữ chức vụ Tổng giám đốc:

6. Ông Vương Hữu Mẫn được bổ nhiệm giữ chức vụ TGD của Công ty từ ngày 19/12/2014 đến 06/2/2017.
7. Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh được HĐQT bổ nhiệm giữ vị trí TGD của Công ty từ ngày 06/2/2017 đến nay.



Ông Nguyễn Việt Dũng
- Chủ tịch HĐQT -

Ngày sinh: 12/05/1971

Trình độ học vấn: Thạc sĩ QTKD

Quá trình công tác:

- 12/2008 - 05/2011: Công ty CP KCN Hiệp Phước; Công ty CP Long Hậu - Chuyên viên, Giám đốc dự án Trung tâm đào tạo.

- 05/2011 - 05/2013: Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước - Trợ lý Tổng Giám đốc.

- 05/2013 - 08/2014: Công ty Cổ phần Long Hậu - Phó Tổng giám đốc, Chủ tịch HĐQT.

- 09/2014- 6/2016: Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC); Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Long Hậu.

- 06/2016- nay: Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC); Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận.

Số cổ phần sở hữu cá nhân: Không có.

Số cổ phần đại diện:

12.166.178 cổ phần (Tỷ lệ 20,28% VDL).





Ông Trần Đăng Linh
- Thành viên HĐQT -

Ngày sinh:
13/10/1979

Trình độ học vấn:
Thạc sỹ Quản lý đô thị công trình
– Kiến trúc sư.

Quá trình công tác:

- 04/2014 – nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước.

- 02/2016- nay: Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển CN Tân Thuận.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận.

Số cổ phần sở hữu cá nhân: Không có.

Số cổ phần đại diện:

2.432.000 cổ phần (4,05% VDL).



Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh
- TV HĐQT kiêm TGD Công ty -

Ngày sinh:
27/10/1986

Trình độ học vấn:
Thạc sỹ Tài chính.

Quá trình công tác:

- 10/2016- 01/2017: Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

- Phó TGD Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

- 02/2017- nay: Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

- TGD Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

Số cổ phần sở hữu cá nhân: Không có.

Số cổ phần đại diện:

2.432.000 cổ phần (4,05% VDL).



Bà Nguyễn Thị Thu Hà
- Thành viên HĐQT -

Ngày sinh:
27/12/1967

Trình độ học vấn:
Cử nhân QT-KD, Ngoại thương

Quá trình công tác:

- 6/2014 - nay: Trưởng Phòng Hành chính – Tổ chức Công ty TNHH MTV Phát triển CN Tân Thuận.

- 6/2016- nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Trưởng phòng Hành chính – Tổ chức Công ty TNHH Một thành viên Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận.

Số cổ phần sở hữu cá nhân: Không có.

Số cổ phần đại diện:

2.432.000 cổ phần (4,05% VDL).



Bà Trần Đình Thu Nhi
- Thành viên HĐQT -

Ngày sinh:
10/12/1972

Trình độ học vấn:
Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác:

- 2013 - nay: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Phát triển CN Tân Thuận.

- 04/2014 - nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán Công ty TNHH MTV Phát triển CN Tân Thuận.

Số cổ phần sở hữu cá nhân: Không có.

Số cổ phần đại diện:

2.432.000 cổ phần (4,05% VDL).



Ông Nguyễn Hoàng Anh Quân
- Thành viên HĐQT -

Ngày sinh:
15/01/1979

Trình độ học vấn:
Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- 8/2010 nay: Phụ trách Tài chính – Tập đoàn Sun Group.

- 04/2014 – nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Phụ trách Tài chính – Tập đoàn Sun Group.

Số cổ phần sở hữu cá nhân: Không có.

Số cổ phần đại diện: Không có.



Bà Phạm Thị Viêt
- TV HĐQT độc lập -

Ngày sinh:
06/04/1959

Trình độ học vấn:
Cử nhân hành chính

Quá trình công tác:

- 04/2012 – 12/2014: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.

- 01/2015 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CPKCN Hiệp Phước.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.

Số cổ phần sở hữu cá nhân:
4.500 cổ phần, chiếm 0,015 % vốn điều lệ

Số cổ phần đại diện: Không có.



Ông Nguyễn Hải Từ
- Thành viên HĐQT -

Ngày sinh:
14/10/1988

Trình độ học vấn:
Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- 2012 – nay: Giám đốc Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Thương mại Hải An.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Giám đốc - Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Thương mại Hải An.

Số cổ phần sở hữu cá nhân:
1.800.000 cổ phần (chiếm 3% Vốn điều lệ).

Số cổ phần đại diện: Không có.

Thành viên Ban kiểm soát



Ông Dương Minh Nhựt
- Trưởng Ban kiểm soát -

Ngày sinh:
05/9/1986

Trình độ học vấn:
Cử nhân Kinh tế, chuyên ngành
Tài chính – Ngân hàng

Quá trình công tác:

- 06/2016-nay: Trưởng ban kiểm soát – Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

- 11/2016-nay: Trưởng phòng Phát triển kinh doanh Công ty TNHH Một thành viên Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Trưởng phòng Phát triển kinh doanh Công ty TNHH Một thành viên Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận

Số cổ phần sở hữu cá nhân: Không có.

Số cổ phần đại diện:

1.216.000 cổ phần (Chiếm tỷ lệ 2,03% Vốn điều lệ).



Ông Võ Tuấn Anh
- Thành viên Ban kiểm soát -

Ngày sinh:
24/05/1984

Trình độ học vấn:
Cử nhân Kinh tế.

Quá trình công tác:

- 6/2015 – nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Chuyên viên Phòng Kế toán Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

Số cổ phần sở hữu cá nhân: Không có.

Số cổ phần đại diện:

1.216.000 cổ phần (Chiếm tỷ lệ 2,03% Vốn điều lệ).

Ban Tổng Giám Đốc



Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh
- TV HĐQT kiêm TGD Công ty -

Ngày sinh:
27/10/1986

Trình độ học vấn:
Thạc sỹ Tài chính.

Quá trình công tác:

- 10/2016- 01/2017: Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận
- Phó TGD Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

- 02/2017- nay: Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận
- TGD Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

Số cổ phần sở hữu cá nhân: Không có.

Số cổ phần đại diện:

2.432.000 cổ phần (4,05% VDL).



Ông Đinh Văn Tươi
- Phó Tổng Giám đốc -

Ngày sinh:
26/8/1960

Trình độ học vấn:
Cử nhân kinh tế, Cử nhân hành chính

Quá trình công tác:

- 2009 đến 12/2014: Giám đốc Phòng Hành chính – Nhân sự Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

- 01/2015 đến nay: Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.

Số cổ phần sở hữu cá nhân:

2,216 cổ phần chiếm 0,0037 % vốn điều lệ

Số cổ phần đại diện: Không có.



Ông Giang Ngọc Phương
- Phó Tổng Giám đốc -

Ngày sinh:
22/07/1975

Trình độ học vấn:
Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác:

- 2014 – 2015: Báo Khăn quàng đỏ

- 2/11/2015 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.

Số cổ phần sở hữu cá nhân:

3,500 cổ phần, chiếm 0,006% vốn điều lệ

Số cổ phần đại diện: Không có.



Ông Huỳnh Bảo Đức
- Phó Tổng Giám đốc -

Ngày sinh:
14/05/1981

Trình độ học vấn:
Kỹ sư xây dựng Công trình thủy

Quá trình công tác:

- 2009 - 02/2017: Phó Tổng giám đốc Công Ty CP Đầu Tư Xây Dựng Tuần Lộc.

- 03/2017 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.

Số cổ phần sở hữu cá nhân: Không có.

Số cổ phần đại diện: Không có.



Ông Nguyễn Tấn Phong
- Phó Tổng Giám đốc -

Ngày sinh:
16/07/1969

Trình độ học vấn:
Cử nhân Kinh tế kế hoạch, Cử nhân hành chính

Quá trình công tác:

- 01/2013-04/2014: Công tác tại Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

- 05/2014- 09/2016: Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH Tân Thuận

- 10/2016 - nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.

Số cổ phần sở hữu cá nhân: Không có.

Số cổ phần đại diện: Không có.



Bà Lữ Thị Thu Vân
- Kế toán trưởng -

Ngày sinh:
29/06/1975

Trình độ học vấn:
Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- 05/2006 – 05/2013: Phó Phòng Kế toán Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

- 06/2013 – nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.

Số cổ phần sở hữu cá nhân:

1,199 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,002% vốn điều lệ

Số cổ phần đại diện: Không có.

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Công ty hoạt động ổn định, tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, điều lệ của công ty và đảm bảo lợi ích của cổ đông;

- Đạt và vượt kế hoạch các chỉ tiêu quan trọng, đặc biệt trong việc thu hút đầu tư (vượt 100% kế hoạch) mặc dù trong năm 2016, hoạt động cho thuê lại đất vẫn tiếp tục bị ảnh hưởng bởi những vướng mắc liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của khách hàng theo quy định của luật đất đai 2013 (có hiệu lực từ 01/7/2014);

- Trong năm 2016, bên cạnh việc bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án (20,43ha) Công ty còn thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng đất (28,49 ha) tại dự án KCN Hiệp Phước - GĐ 3, dự án Cảng Hiệp Phước và khu 81ha. Tính đến nay toàn dự án KCN Hiệp Phước – GĐ 2 còn 81,5ha chưa bồi thường (chiếm tỷ lệ 13,6%).

- Trong công tác đầu tư xây dựng, công ty đã thực hiện nghiêm túc các quy trình đầu tư và tiết giảm tối đa các chi phí mà vẫn đảm bảo chất lượng các hạng mục công trình. Các hạng mục công trình được tính toán đầu tư đảm bảo kịp tiến độ giao đất cho các khách hàng.

- Dự án Khu kỹ nghệ Việt – Nhật (giai đoạn 1 có quy mô 3 ha) liên doanh với đối tác Nhật Bản được triển khai đúng tiến độ, đến nay tỷ lệ lấp đầy trên 90%. Hiện liên doanh đang hoàn thiện thủ tục đầu tư và đưa vào kinh doanh khối nhà xưởng thứ 2. Giai đoạn 2 của dự án (10ha) đang được triển khai đầu tư hạ tầng và cho doanh nghiệp vào thuê đất.

- Đã hoàn tất việc chi trả cổ tức năm 2015 (40%/VĐL); chi trả thù lao HĐQT, BKS tuân thủ đúng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên đã phê duyệt;

- Đã hoàn thành tăng vốn điều lệ của Công ty từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng.

- Thực hiện tiết kiệm, hiệu quả các sự kiện lớn trong năm của công ty như Lễ kỷ niệm 20 năm KCN Hiệp Phước, Lễ hội 1hoa xuân KCN Hiệp Phước, Chương trình chăm lo tết cho công nhân...



3. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Ban TGD đã thực hiện tốt việc cung cấp thông tin và báo cáo định kỳ cho HĐQT trong các phiên họp của HĐQT;

- Đối với những vấn đề cấp thiết, Ban TGD xin ý kiến HĐQT bằng văn bản và nhận được sự chỉ đạo kịp thời từ HĐQT;

- Trong năm qua, Ban TGD đã triển khai hoàn thành các nghị quyết của HĐQT / ĐHĐCĐ. Ban TGD cũng kịp thời thông tin và xin ý kiến của HĐQT để phù hợp với tình hình thực tế hoạt động;

- BTGD đã chủ động đề xuất ra sản phẩm KCN hỗ trợ với diện tích nhỏ, phù hợp với quy mô và khả năng tài chính của các doanh nghiệp. Đây là điểm nhấn trong hoạt động kinh doanh của công ty năm vừa qua;

- Đội ngũ cán bộ quản lý của công ty am hiểu các lĩnh vực chuyên môn có tinh thần trách nhiệm, mẫn cán trong công việc



PHẦN IV: BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MỤC LỤC

	Trang
• Thông tin chung	47
• Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	49
• Báo cáo kiểm toán độc lập	50
• Bảng cân đối kế toán	52
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	54
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	55
• Thuyết minh báo cáo tài chính	57

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 báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Việt Dũng	Chủ tịch	bổ 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	bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2016
Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2016
Ông Nguyễn Hải Từ	Thành viên	bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2016
Bà Phạm Thị Viêt	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 báo cáo này như sau:

Ông Dương Minh Nhựt	Trưởng ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2016
Ông Khổng Văn Minh	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2016
Bà Phạm Xuân Yển	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 Tấn 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;
- 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.

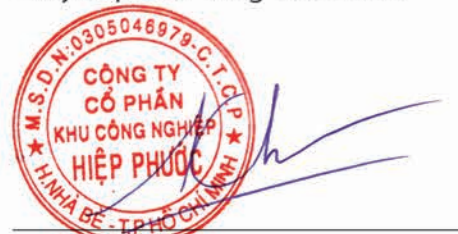
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách 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 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Trường Bảo Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017



Ernst & Young Vietnam limited
28th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 8 3824 5252
Fax: +84 8 3824 5250
ey.com

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 20 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.

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

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI 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	8	34.926.428.101	36.025.510.764
222	Nguyên giá		54.512.603.537	53.861.466.008
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.586.175.436)	(17.835.955.244)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	53.137.500	77.662.500
228	Nguyên giá		393.151.372	393.151.372
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(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 ĐỐI 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		-	2.278.461.564
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	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	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	159.651.921.870	114.643.425.502
338	2. 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 Tứ Quý
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trường Bảo Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017

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 lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trường Bảo Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		91.490.186.144	70.729.103.664
	Điều chỉnh cho các khoản:			
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	25	(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 CHUYỂN 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 CHUYỂN 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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN 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	Ảnh 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

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 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.

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 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.

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 bảo 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

	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 (*)	264.536.032.176	57.345.063.327
TỔNG CỘNG	282.051.924.177	124.289.560.156

(*) 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

	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	1.075.236.627	2.388.823.986
TỔNG CỘNG	14.432.340.417	11.712.310.535
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(569.142.871)	(436.875.341)
GIÁ TRỊ THUẦN	13.863.197.546	11.275.435.194
Trong đó:		
Phải thu từ các bên khác	13.463.049.226	11.275.435.194
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	400.148.320	-

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiến trúc và Cảnh quan Thủy 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	346.980.400	942.716.471
TỔNG CỘNG	1.722.208.510	34.194.856.631

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 NGẮN HẠN KHÁC

	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 Rộp 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
Trong đó:		
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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	570.186.721	450.674.448

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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
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	174.859.000	1.541.304.091
Thanh lý	-	-	(890.166.562)	-	(890.166.562)
Số cuối năm	39.193.612.169	1.816.387.047	12.576.047.052	926.557.269	54.512.603.537
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	45.114.992	2.576.803.430
Thanh lý	-	-	(826.583.238)	-	(826.583.238)
Số cuối năm	7.457.186.684	966.436.086	10.373.656.085	788.896.581	19.586.175.436
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	33.351.331.629	907.325.551	1.758.936.904	7.916.680	36.025.510.764
Số cuối năm	31.736.425.485	849.950.961	2.202.390.967	137.660.688	34.926.428.101

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

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
Phần mềm máy tính	
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	393.151.372
Trong đó:	
Đã hao mòn hết	295.051.372
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	315.488.872
Hao mòn trong năm	24.525.000
Số cuối năm	340.013.872
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	77.662.500
Số cuối năm	53.137.500

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	(410.647.429.351)
Số cuối năm	770.036.688.974
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	(410.647.429.351)
Số cuối năm	72.587.140.669
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	365.796.207.484
Số cuối năm	697.449.548.305

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 DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn II	595.954.266.080	657.148.436.320	
Trong đó:			
Khu công nghiệp hỗ trợ 1	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		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Công ty TNHH Khu					
Kỹ nghệ Việt Nhật (*)	47.331.000.000	(5.568.954.137)	47.331.000.000	-	

(*) 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

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
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	

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

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Ngắn hạn	59.279.354.497	42.024.362.860	
Phải trả cho các bên khác	50.456.311.510	29.649.206.507	
Chi nhánh Miền Nam – Tổng Công ty 319	19.659.004.713	15.559.723.129	
Công ty Cổ phần Công trình Giao Thông 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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm	VND
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	
Trong đó:					
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

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
		(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	

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	419.759.250.955	151.350.055.100
Trong đó:		
Ngắn hạn	260.107.329.085	36.706.629.598
Dài hạn	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 NGẮN HẠN KHÁC

	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
Cổ tức chi trả cho cổ đông	-	5.985.000
Khác	4.418.587.626	4.210.922.586
	191.202.376.155	71.681.573.265
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	189.098.370.982	71.287.893.973
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	2.104.005.173	393.679.292

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại	Số cuối năm
Ngắn hạn	122.154.200.000	23.761.111.219	(380.674.396.080)	358.739.334.115	123.980.249.254
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	-	23.761.111.219	(6.568.211.965)	-	17.192.899.254
Vay dài hạn đến hạn trả	122.154.200.000	-	(374.106.184.115)	358.739.334.115	106.787.350.000
Dài hạn	354.489.984.489	371.831.823.194	-	(358.739.334.115)	367.582.473.568
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	261.465.982.300	327.682.823.194	-	(224.797.614.115)	364.351.191.379
Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 20.3)	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

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 Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	17.192.899.254	Từ ngày 21/ 3/ 2017 đến ngày 31/ 6/ 2017	Bổ sung vốn lưu động	5.2	Tín chấp

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

20.2 Vay ngân hàng dài hạn

Tên ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè	VND 431.919.141.379	Từ ngày 25/ 01/ 2017 đến ngày 06/ 08/ 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
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100.000.000.000 37.065.200.000	Từ ngày 28/ 07/ 2017 đến ngày 03/ 04/ 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
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả					
TỔNG CỘNG	4.633.150.000				
Vay dài hạn đến hạn trả	<u>468.984.341.379</u>				
Vay dài hạn	104.633.150.000 364.351.191.379				

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

B09-DN

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
	VND				
Khoản vay 1	5.385.482.189	Từ ngày 15/ 03/ 2017 đến ngày 01/ 06/ 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	2.154.200.000				
Vay dài hạn	3.231.282.189				

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

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	VND 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

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

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 thống 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 VND	%	Số đầu năm 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

	Năm nay	VND 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

21.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số lượng cổ phiếu 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) (*)	72.969.239.801	50.316.424.975
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	30.821.918	30.000.000
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/ĐHĐCĐ/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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	180.486.507.350	188.096.290.258
Trong đó		
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:

	Năm nay	VND Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
Doanh thu	145.079.612.877	28.971.592.992
Giá vốn	(32.964.669.485)	(12.937.306.518)
Lợi nhuận gộp	112.114.943.392	16.034.286.474

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	VND 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

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

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND 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

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

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí bán hàng	27.8459.904.144.890	11.917.072.782
Chi phí nhân viên	3.026.532.740	2.405.782.421
Chi phí công cụ, dụng cụ	63.090.546	49.879.223
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.680.459.374	2.992.991.946
Khác	5.134.062.230	6.468.419.192
Chi phí quản lý doanh nghiệp	41.654.226.221	29.161.764.701
Chi phí nhân viên	22.080.453.259	16.286.840.004
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.043.530.398	539.134.950
Chi phí khấu hao	754.419.864	566.613.897
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.519.669.968	5.189.644.924
Khác	10.256.152.732	6.579.530.926
TỔNG CỘNG	51.558.371.111	41.078.837.483

25.CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

	Năm nay	VND 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

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.520.946.343	16.037.337.387

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:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	91.490.186.144	70.729.103.664
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	18.520.946.343	16.037.337.387

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

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND Năm trước
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Bên liên quan	Chi hộ	400.148.320	-
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Bên liên quan	Tiền bồi thường	255.892.000	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
			8.823.042.987	12.375.156.353
Phải trả người bán dài hạn				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Bên liên quan	Xây dựng công trình	4.024.289.642	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	-
			2.104.005.173	393.679.292
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:				
			Năm nay	Năm trước
Lương và thù lao			6.468.245.51	6.885.557.118

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	VND Trình bày lại
-----------	---------------------	-------------------	----------------------

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2015			
Chi phí phải trả ngắn hạn	84.123.827.793	33.228.887.668	117.352.715.461
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	272.004.022.757	(33.228.887.668)	238.775.135.089

30. NỢ TIẾM 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 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.

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

*Thank
you*





CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC (HIPC)

Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Tp.HCM

Điện thoại: (08) 37800338 - Hotline: 0964118833

Email: sales@hiepphuoc.vn