



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 8) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 4) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.vn Website: www.hiepphuoc.vn

Số: 75.../2017/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2018

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- Công ty: **CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC (HIPC)**
- Mã chứng khoán: **HPI**
- Địa chỉ trụ sở chính đóng tại: Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 08 37800345 Fax: 08 37800341
- Website: <http://www.hiepphuoc.vn/> Email: hiepphuocco@hiepphuoc.vn
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Nguyễn Trường Bảo Khánh** – Tổng Giám Đốc.
- Điện thoại: 08 37800345
- **Nội dung thông tin công bố:**
- Công bố thông tin về Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý IV năm 2017 (*Đính kèm báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý IV năm 2017*).
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Quý IV năm 2017 thay đổi từ 10% trở lên so với Quý IV năm 2016.

STT	CHỈ TIÊU	QUÝ IV NĂM 2017 (1)	QUÝ IV NĂM 2016 (2)	CHÊNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	128.282.754.679	35.803.708.947	92.479.045.732	358%
2	Tổng chi phí	84.019.471.889	43.433.308.370	40.586.163.519	193%
3	Lợi nhuận trước thuế	44.263.282.790	(7.629.599.423)	36.633.683.367	580%
4	Thuế TNDN	8.852.656.558		8.852.656.558	
5	Lợi nhuận sau thuế	35.410.626.232	(7.629.599.423)	27.781.026.809	464%

- Trong Quý IV năm 2017 doanh thu cho thuê đất GD 01 tăng 1,8 lần so với cùng kỳ năm 2016 tương đương đạt 5,1 tỷ đồng và doanh thu cho thuê đất GD 02 đạt 98,7 tỷ đồng tương đương tăng 8,5 lần so với cùng kỳ năm 2016. Doanh thu cho thuê đất

chiếm tỷ trọng lớn (khoảng 90%) trong cơ cấu tổng doanh thu của HIPC. Theo phương pháp hạch toán doanh thu của Công ty: doanh thu cho thuê đất được phân bổ theo cách chia đều cho số năm của hợp đồng cho thuê đất, và khi doanh nghiệp thuê đất thanh toán trên 95% giá trị hợp đồng thì Công ty sẽ ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê, trong Quý IV/2017 Công ty có nhiều hợp đồng cho thuê đất thanh toán đạt mức 95% hơn quý IV/2016. Nên tổng doanh thu Quý IV năm 2017 tăng 358% so với Quý IV năm 2016 tương đương đạt 128,2 tỷ đồng.

- Tổng chi phí Quý IV năm 2017 tăng 40,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2016 và tương đương tăng 193%, do giá vốn cho thuê đất GĐ 02 cao hơn khoảng 70% so với giá vốn cho thuê đất GĐ 01 mà doanh thu cho thuê đất GĐ 02 chiếm khoảng 86% so với tổng doanh thu Quý IV/2017, điều này dẫn đến tỷ trọng doanh thu và tỷ trọng chi phí tăng không tương ứng với nhau.
- Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2017 tăng 464% so với Quý IV năm 2016 tương đương tăng 35,4 tỷ đồng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, P.TCKT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trường Bảo Khánh

Công ty CP KCN Hiệp Phước
MST: 0305046979



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV
Năm 2017

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 01 - 2018

CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 01 – DN

Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, H.NB

Ban hành theo TT số 200/2014/TT/BTC

Mã số thuế : 0305046979

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 31/12/2017

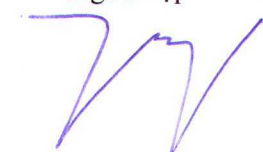
Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		756.644.540.375	805.616.717.067
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	410.516.565.871	470.787.518.456
1. Tiền	111		11.514.565.871	21.751.486.280
2. Các khoản tương đương tiền	112		399.002.000.000	449.036.032.176
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.2	342.793.905.819	334.439.251.305
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		31.813.814.282	26.181.270.304
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		859.134.005	1.981.887.293
3. Các khoản phải thu khác	136		310.690.100.403	306.845.236.579
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(569.142.871)	(569.142.871)
III. Hàng tồn kho	140	V.3	588.211.840	389.947.306
1. Hàng tồn kho	141		588.211.840	389.947.306
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.4	2.745.856.845	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.745.856.845	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		1.738.052.958.742	1.634.123.455.111
I. Tài sản cố định	220	V.5	34.092.508.419	34.752.287.451
1. Tài sản cố định hữu hình	221		33.897.333.419	34.538.793.701
- Nguyên giá	222		55.937.611.355	55.937.611.355
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(22.040.277.936)	(21.398.817.654)
2. Tài sản cố định vô hình	227		195.175.000	213.493.750
- Nguyên giá	228		588.151.372	588.151.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(392.976.372)	(374.657.622)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.6	970.885.541.803	863.527.423.682
1. Nguyên giá	231		1.341.666.092.342	1.177.158.269.282
2. Giá trị khấu hao lũy kế	232		(370.780.550.539)	(313.630.845.600)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	661.457.594.972	670.301.352.407
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		661.457.594.972	670.301.352.407
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	57.765.333.164	52.560.604.677
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		47.331.000.000	47.331.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.698.354.991	10.798.558.814
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.264.021.827)	(5.568.954.137)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.9	13.851.980.384	12.981.786.894
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		13.851.980.384	12.981.786.894
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.494.697.499.117	2.439.740.172.178



NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.488.729.755.451	1.468.219.054.744
I. Nợ ngắn hạn	310		693.753.153.884	786.453.229.180
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	52.039.922.666	45.548.209.935
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	2.136.036.470	2.403.483.387
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	12.273.237.620	17.263.710.006
4. Phải trả công nhân viên người lao động	314	V.12a	3.043.946.230	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	64.210.183.270	64.209.995.077
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	227.916.249.820	303.295.296.497
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	157.164.767.316	202.980.060.129
8. Vay ngắn hạn	320	V.16	167.809.949.144	143.084.506.032
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	V.17	7.158.861.348	7.667.968.117
II. Nợ dài hạn	330		794.976.601.567	681.765.825.564
1. Phải trả dài hạn người bán dài hạn	331	V.10	4.024.289.642	4.024.289.642
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	462.707.933.396	314.010.757.393
3. Vay dài hạn	338	V.16	328.244.378.529	363.730.778.529
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	400	V.18	1.005.967.743.666	971.521.117.434
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.005.967.743.666	971.521.117.434
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100.000.000.000	100.000.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		41.208.052.350	41.208.052.350
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		264.759.691.316	230.313.065.084
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		174.454.749.130	174.454.749.130
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		90.304.942.186	55.858.315.954
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)	440		2.494.697.499.117	2.439.740.172.178

Người lập



Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng / Tổng Giám Đốc



Lữ Thị Thu Vân

Nguyễn Trường Bảo Khánh



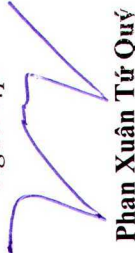
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày : 31/12/2017

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	114.879.219.326	22.928.046.312	470.145.000.189	180.486.507.350
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		114.879.219.326	22.928.046.312	470.145.000.189	180.486.507.350
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	66.146.983.787	22.993.972.925	327.296.327.542	64.398.161.270
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		48.732.235.539	(65.926.613)	142.848.672.647	116.088.346.080
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.223.549.385	12.415.592.476	25.719.195.176	24.360.791.734
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.4	924.125.539	5.806.422.018	2.230.309.832	6.402.839.539
- Trong đó lãi vay	23		229.057.849	237.467.881	1.128.417.192	375.464.496
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	2.047.781.501	2.541.036.828	10.848.074.064	9.904.144.890
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	13.828.068.875	11.919.885.021	43.007.376.781	41.654.226.221
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		44.155.809.009	(7.917.678.004)	112.482.107.146	82.487.927.164
11. Thu nhập khác	31		1.179.985.968	460.070.159	9.911.848.773	10.015.395.983
12. Chi phí khác	32		1.072.512.187	171.991.578	7.842.825.010	1.013.137.003
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		107.473.781	288.078.581	2.069.023.763	9.002.258.980
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		44.263.282.790	(7.629.599.423)	114.551.130.909	91.490.186.144
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		8.852.656.558	-	23.282.188.723	18.520.946.343
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		35.410.626.232	(7.629.599.423)	91.268.942.186	72.969.239.801
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		590		1.521	1.216
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập



Phan Xuân Tứ Quý

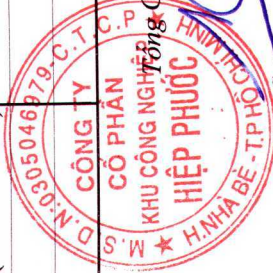
Kế toán trưởng



Lưu Thị Thu Vân

Giám đốc



Nguyễn Trường Bảo Khánh


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Tại ngày : 31/12/2017

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuết minh	Quý IV	
			Năm nay	Năm trước
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		161.805.630.218	272.263.788.917
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(34.220.737.627)	(21.023.299.677)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.651.258.142)	(13.393.375.784)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(11.829.487.349)	(12.272.906.987)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(4.404.297.720)	0
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		20.741.873.004	20.132.214.928
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(38.389.226.815)	(50.589.607.700)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD	20		83.052.495.569	195.116.813.697
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng, TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(132.314.780.899)	(81.161.460.800)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23		(1.135.933.887.176)	(800.831.819.039)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.130.034.032.176	796.900.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.645.587.618	3.664.171.454
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	30		(132.569.048.281)	(81.429.108.385)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		80.744.250.000	73.190.611.292
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(91.505.206.888)	(72.825.141.277)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	40		(10.760.956.888)	365.470.015
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50=20+30+40)	50		(60.277.509.600)	114.053.175.327
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		470.787.518.456	356.734.343.129
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		6.557.015	-
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (50+60+61)	70		410.516.565.871	470.787.518.456

Người lập

Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Tổng Giám đốc

Nguyễn Trường Bảo Khánh



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2017

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước (“Công ty”) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước, được hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 4103007006 - Mã số doanh nghiệp: 0305046979 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 08 tháng 01 năm 2015.

Hoạt động chính của công ty là:

- Dịch vụ cung cấp cho khu chế xuất, khu công nghiệp các loại vật tư, nguyên vật liệu và các dịch vụ khác về vệ sinh, công viên cây xanh, thu gom rác phế liệu, phế phẩm, cung cấp thức ăn công nghiệp.

- Kinh doanh mặt hàng xuất nhập khẩu, vật liệu xây dựng, cho thuê các thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện, kinh doanh nhà.

- Xây dựng và cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi khu công nghiệp, xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN.

Trụ sở công ty đặt tại khu công nghiệp Hiệp Phước, Khu B, đường số 1, xã Hiệp Phước, H. Nhà Bè, Tp HCM

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG BÁO CÁO

Năm tài chính của công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Sổ chứng từ chung trên phần mềm kế toán SmartPro 4.0

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

IV.1. Tiền mặt và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

IV.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác ngoài đồng Việt Nam(VND) được chuyển đổi thành đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Số dư các tài sản bằng tiền, tương đương tiền và công nợ có gốc là ngoại tệ vào ngày lập báo cáo được qui đổi sang đồng tiền Việt Nam theo tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công Thương VN công bố tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận theo thông tư 179/2012/TT-BTC ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài Chính.

IV.3. Khoản phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí QLDN trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

IV.4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá hàng tồn kho và đảm bảo giá trị được ghi nhận là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh

IV.5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế

Nguyên giá tài sản cố định (TSCĐ) bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa TSCĐ vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới TSCĐ được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá TSCĐ; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi TSCĐ được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý TSCĐ đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng

Loại tài sản cố định:

Thời gian

Tài sản cố định hữu hình

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	04 năm

Tài sản cố định vô hình

- Phần mềm máy tính	04 năm
---------------------	--------

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.

IV.6. Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

IV.7. Doanh thu - giá vốn

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp: doanh thu được phân bổ theo cách chia đều cho số năm của Hợp đồng cho thuê đất, và khi doanh nghiệp thuê đất thanh toán trên 95% giá trị hợp đồng thì HIPC sẽ ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Doanh thu tài chính và thu nhập khác:

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập từ tiền cho thuê cơ sở hạ tầng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

- *Dịch vụ cho thuê nhà lưu trú CN*: Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ
- *Dịch vụ xử lý nước thải*: Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ
- *Kinh doanh nước sạch*: Doanh thu được ghi nhận dựa trên chỉ số đồng hồ nước
- *Lắp đặt đồng hồ nước*: ghi nhận khi dịch vụ đã hoàn thành và thu tiền
- *Các khoản thu khác như*: phí bảo dưỡng cây xanh, phí duy tu- bảo dưỡng cơ sở hạ tầng, cho thuê hội trường ở TTSHCN, ...

Giá vốn: Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị lần thứ 1 năm 2012 số 01/BB/HĐQT/HIPC/12 ngày 17 tháng 02 năm 2012, Hội đồng quản trị nhất trí thông qua không sử dụng nguồn vốn dự toán còn lại để sử dụng vào việc hoàn thiện hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, công tác hoàn thiện hạ tầng giai đoạn 1 kết thúc, khi phát sinh chi phí sửa chữa thì dùng phí duy tu và chi phí hàng năm để thực hiện. Theo đó, chi phí đầu tư giai đoạn 1 đã được quyết toán với tổng chi phí thực hiện là 278.529.172.144 VND.

- Theo số liệu đã được Hội đồng quản trị thống nhất thông qua trong Quyết nghị số 11/NQ/HĐQT/HPC/14 ngày 29 tháng 8 năm 2014, giá vốn tạm tính của giai đoạn 2 là 1.176.000 VND/m². Và đã được điều chỉnh trong Quyết nghị số 05/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 18/03/2016, giá vốn tạm tính của GD 02 là: 1.186.000 đ/m² và giá vốn KCN hỗ trợ là 1.556.000 đ/m².

IV.8. Các khoản phải trả và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

IV.9. Chi Phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận vào chi phí phát sinh nhưng thực tế chưa chi trả trong kỳ này và phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

IV.10. Chi phí đi vay

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

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

IV.11. Chi phí hoạt động tài chính

Chi hoạt động tài chính của công ty bao gồm các khoản chi phí lãi tiền vay, lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm tài chính.

IV.12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

Theo qui định hiện hành, các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Sự khác biệt giữa số thuế được quyết toán và số liệu của báo cáo tài chính (nếu có) sẽ được điều chỉnh sau khi có quyết toán.

IV.13. Các bên có liên quan

Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh.

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	TP. HCM	Công ty liên kết
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	TP. HCM	Công ty liên kết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2017

V THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

A. TÀI SẢN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

V.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017	01/10/2017
Tiền mặt	124.064.598	110.421.354
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	11.390.501.273	21.641.064.926
<u>Tiền gửi VND</u>	11.310.453.062	21.567.573.730
<i>AgriBank - CN Hiệp Phước</i>	8.070.484	8.097.284
<i>BIDV - CN Phú Mỹ Hưng</i>	2.914.518.107	403.096.533
<i>BIDV - CN Sài Gòn</i>	678.243.195	194.524.974
<i>SSI - CN Sài Gòn</i>	5.436.193	5.819.636
<i>HDBank - CN Vạn Hạnh</i>	9.608.610	9.624.440
<i>Vietinbank - CN Sài Gòn</i>	3.410.431.819	12.010.184.587
<i>Vietinbank - TK Phí duy tu</i>	1.213.715.993	3.543.973.628
<i>SCB - CN 6</i>	1.297.476.192	967.441
<i>Vietcombank - Bắc SG</i>	1.223.319.173	5.244.245.646
<i>VIB - CN 1</i>	549.633.296	147.039.561
<u>Tiền gửi ngoại tệ</u>	80.048.211	73.491.196
<i>Vietinbank - CN Sài Gòn</i>	80.048.211	73.491.196
Các khoản tương đương tiền	399.002.000.000	449.036.032.176
<u>Tiền gửi kỳ hạn ≤ 12 tháng</u>	399.002.000.000	449.036.032.176
<i>BIDV - CN Phú Mỹ Hưng</i>	205.000.000.000	-
<i>Vietinbank - CN Sài Gòn</i>	186.002.000.000	275.000.000.000
<i>Vietinbank - TK Phí duy tu</i>	-	2.036.032.176
<i>SCB - CN 6</i>	-	100.000.000.000
<i>ShinHan Bank</i>	3.000.000.000	-
<i>Vietcombank - Bắc SG</i>	5.000.000.000	-
<i>VIB - CN 1</i>	-	72.000.000.000
Tổng cộng	410.516.565.871	470.787.518.456

V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/2017	01/10/2017
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31.813.814.282	26.181.270.304
Thuê đất KCN Hiệp Phước	23.415.788.726	16.635.411.601
<u>Chi tiết:</u>		
Tông Công ty Bưu Điện Việt Nam	4.726.476.245	4.726.476.245
CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM QUỐC TẾ NAM DƯƠNG	2.934.886.917	2.934.886.917
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Hoa Sáng	1.886.882.763	1.886.882.763
CÔNG TY CỔ PHẦN Ô TÔ GMG	1.653.796.708	1.653.796.708
CÔNG TY CP PHÂN PHỐI KHÍ THẤP ÁP DẦU KHÍ VN	1.455.586.215	1.455.586.215
CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM FREMED	5.149.496.000	-
CÔNG TY TNHH SÀI GÒN RDC	1.283.975.000	-
+ Doanh nghiệp khác < 1 tỷ	4.324.688.878	3.977.782.753
<i>Phí duy tu - bảo dưỡng</i>	6.171.118.055	7.409.998.843
<u>Chi tiết:</u>		
Công Ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn (SPCT)	1.785.116.987	3.570.233.974
CÔNG TY TNHH MTV XI MĂNG HẠ LONG	-	1.138.131.630
Công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng Thịnh Toàn	3.693.187.526	-
Doanh nghiệp khác < 500 triệu	692.813.542	2.701.633.239

Lắp đặt đồng hồ nước	5.076.000	25.133.000
Cung cấp nước sạch	261.944.258	647.051.396
Phí môi trường	700.225.456	908.893.731
Phòng trọ Nhà Lưu trú	145.250.092	258.792.394
Phải thu khác	1.114.411.695	295.989.339
Trả trước cho người bán ngắn hạn	859.134.005	1.981.887.293
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	10.336.729	1.023.445.599
+ Doanh nghiệp khác < 200 triệu	848.797.276	958.441.694
Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hào Dương)	(569.142.871)	(569.142.871)
Các khoản phải thu khác	310.690.100.403	306.845.236.579
Thu ngân sách Rạch Rập 01 - GD 01	10.341.825.474	10.045.548.847
Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 01	12.108.754.426	11.799.884.314
Thu ngân sách Rạch Rập 01 - GD 02	1.290.610.818	47.272.727
Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 02	1.232.973.182	48.181.818
Chi đền bù GPMB chưa quyết toán	272.981.367.250	271.297.167.250
Kinh phí bồi thường chưa quyết toán	7.680.252.055	7.680.252.055
Lãi vay Module 02 trạm XLNT phải thu ngân sách	294.179.676	130.852.168
IPC - Nền tài định cư của Bà Châu Thị Ngọc Lợi	255.892.000	255.892.000
Tạm ứng của CBNV	4.390.815.522	4.711.244.917
Khác	113.430.000	828.940.483
Tổng cộng	342.793.905.819	334.439.251.305

V.3 Hàng tồn kho

	31/12/2017	01/10/2017
Nguyên vật liệu Cấp Nước	281.765.232	150.404.098
Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	306.446.608	239.543.208
Tổng cộng	588.211.840	389.947.306

V.4 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2017	01/10/2017
Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	2.745.856.845	-
Tổng cộng	2.745.856.845	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2017

B. TÀI SẢN DÀI HẠN**V.5 Tài sản cố định***1. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình*

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc & thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
1. Số dư đầu kỳ	39.193.612.169	1.896.398.047	13.656.818.870	1.190.782.269	-	55.937.611.355
- Mua						-
- Tăng trong kỳ						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
2. Số dư cuối kỳ	39.193.612.169	1.896.398.047	13.656.818.870	1.190.782.269	-	55.937.611.355
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu kỳ	8.668.366.292	1.169.567.211	10.728.272.808	832.611.343	-	21.398.817.654
- Khấu hao trong kỳ	403.726.536	70.071.522	131.071.893	36.590.331		641.460.282
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
2. Số dư cuối kỳ	9.072.092.828	1.239.638.733	10.859.344.701	869.201.674	-	22.040.277.936
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày đầu kỳ	30.525.245.877	726.830.836	2.928.546.062	358.170.926	-	34.538.793.701
2. Tại ngày cuối kỳ	30.121.519.341	656.759.314	2.797.474.169	321.580.595	-	33.897.333.419

2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá				
Phần mềm	588.151.372	-	-	588.151.372
	588.151.372	-	-	588.151.372
Giá trị hao mòn lũy kế				
Phần mềm	374.657.622	18.318.750	-	392.976.372
	374.657.622	18.318.750	-	392.976.372
Giá trị còn lại				
Phần mềm	213.493.750			195.175.000
	213.493.750			195.175.000

V.6 Bất động sản đầu tư

	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá				
BDS đầu tư	1.177.158.269.282	164.507.823.060	-	1.341.666.092.342
	1.177.158.269.282	164.507.823.060	-	1.341.666.092.342
Giá trị hao mòn lũy kế				
BDS đầu tư	313.630.845.600	57.149.704.939	-	370.780.550.539
	313.630.845.600	57.149.704.939	-	370.780.550.539
Giá trị còn lại				
BDS đầu tư	863.527.423.682			970.885.541.803
	863.527.423.682			970.885.541.803

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1 KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, H. NB, Tp HCM

Báo cáo tài chính

Tại ngày : 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

V.7 Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Tổng cộng**Chi tiết:****I. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm****Xây dựng cơ bản GD I**

Bãi đậu xe lô C16a

Văn phòng Đảng Ủy KCN HP

Mặt bằng cho thuê đậu xe C14a-4

Di dời ống nước thải trên hành lang giữa lô C4 và C6

Đường dân sinh dọc rạch Cá Chốt

Hệ thống cấp nước cho lô C20a-1 và C20a-2

Hệ thống cấp nước cho lô C16a-1->C16a-4

Trạm XLNT công suất 3000m³/ngđ - Module 2

Thay mới đường nước thải từ lô C6 về TXLNT

Miếu thờ trong KCN Hiệp Phước GD 2

Nhà ở xã hội KCN HP xã Hiệp Phước huyện Nhà Bè

Nhà xưởng cao tầng

Sân Tennis KCN Hiệp Phước

Khác

Xây dựng cơ bản GD II

Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II

Khu công nghiệp hỗ trợ 1

Chi phí đền bù giải tỏa KCN Hiệp Phước - GD II

Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GD II

Các công trình san lấp - KCN Hiệp Phước - GD II

Hệ thống cấp nước KCN Hiệp Phước - GD II

Hệ thống thoát nước KCN Hiệp Phước - GD II

Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II

	01/10/2017	Tăng	Giảm	31/12/2017
	670.301.352.407	278.535.980.707	287.379.738.142	661.457.594.972
	670.301.352.407	278.535.980.707	287.379.738.142	661.457.594.972
	01/10/2017	Tăng	Giảm	31/12/2017
	16.599.978.452	2.796.648.727	1.088.558.545	18.308.068.634
	-	906.727.272	906.727.272	-
	2.018.574.660	78.818.182	-	2.097.392.842
	-	-	-	-
	958.181.818	20.000.000	-	978.181.818
	-	1.136.376.727	-	1.136.376.727
	1.392.790.909	63.931.636	-	1.456.722.545
	7.363.636	-	-	7.363.636
	-	-	-	-
	-	329.727.273	-	329.727.273
	100.818.182	13.636.364	-	114.454.546
	136.363.636	-	-	136.363.636
	9.922.595.757	-	-	9.922.595.757
	2.063.289.854	65.600.000	-	2.128.889.854
	-	181.831.273	181.831.273	-
	402.621.331.757	101.514.115.689	140.402.062.511	363.733.384.935
	8.818.442.987	-	-	8.818.442.987
	17.957.889.674	2.863.267.102	20.618.556.000	202.600.776
	116.039.153.092	3.912.534.792	119.783.506.511	168.181.373
	20.601.335.017	6.374.140.206	-	26.975.475.223
	56.281.763.927	(799.454.545)	-	55.482.309.382
	5.779.440.172	4.502.897.454	-	10.282.337.626
	3.494.175.554	-	-	3.494.175.554
	456.438.030	-	-	456.438.030

Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II	2.873.317.754	299.995.280	-	3.173.313.034
Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GD II	115.966.469.725	20.509.816.341	-	136.476.286.066
Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GD II	7.095.741.410	342.610.776	-	7.438.352.186
Đo đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GD II	1.755.671.674	161.089.375	-	1.916.761.049
Tuyến ống thu gom nước thải GD 02	353.291.155	-	-	353.291.155
Thi công san lấp, phát quang và đào búng gốc dĩa nước lô E - F	41.720.019.767	27.357.582.545	-	69.077.602.312
Nhà máy Xử lý nước thải GD 02	225.000.000	35.544.181.818	-	35.769.181.818
Công trình khác KCN Hiệp Phước - GD II	3.203.181.819	445.454.545	-	3.648.636.364
Chi phí chuyển nhượng KCN HP GD 03	98.243.523.153	14.562.093.600	1.999.850.026	110.805.766.727
Chi phí chuyển nhượng Khu Cảng HP	77.985.109.560	11.274.460.846	-	89.259.570.406
Khu đô thị Hiệp Phước	12.863.685.180	29.853.137.880	-	42.716.823.060
Khu dân cư Hiệp Phước 01	3.516.429.816	69.926.545	-	3.586.356.361
Tổng cộng	611.830.057.918	160.070.383.287	143.490.471.082	628.409.970.123

2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã kết chuyển

	01/10/2017	Tăng	Giảm	31/12/2017
Xây dựng cơ bản dở dang GD I	1.940.767.896	(1.317.909.091)	-	622.858.805
Xây dựng cơ bản dở dang GD II	56.530.526.593	119.783.506.511	143.889.267.060	32.424.766.044
Tổng cộng	58.471.294.489	118.465.597.420	143.889.267.060	33.047.624.849

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

V.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2017	01/10/2017
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	47.331.000.000	47.331.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (**)	16.698.354.991	10.798.558.814
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (***)	(6.264.021.827)	(5.568.954.137)
Tổng cộng	57.765.333.164	52.560.604.677

(*) Là khoản góp vốn vào Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật với số tiền 47.331.000.000 VNĐ tương đương 2.250.000 USD chiếm 45% vốn điều lệ.

(**) là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty CP Long Hậu chiếm gần 2% vốn điều lệ (975.485 CP LHG).

(***) Trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

V.9 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2017	01/10/2017
Chi phí chờ phân bổ	13.851.980.384	12.981.786.894
<u>Chi tiết:</u>		
Khu 28 Ha	310.745.121	310.745.121
Bảng tên KCN đầu đường số 1 Khu A KCN HP	92.679.634	92.679.634
Cải tạo nhà máy XLNT	5.722.818.181	5.526.454.545
Hệ thống camera quan sát trong KCN	574.383.300	-
Cải tạo nhà lưu trú CN Block 01	370.602.584	370.602.584
Công ty CP Tinh Học Lạc Việt	317.325.000	317.325.000
Cải tạo văn phòng tạm	121.421.357	121.421.357
Giấy phép xả thải 6000m3/ngđ	38.773.334	38.773.334
Hoa hồng môi giới	6.144.486.940	6.203.785.319
Bộ bơm chìm lắp ở trạm bơm XLNT	158.744.933	-
Tổng cộng	13.851.980.384	12.981.786.894

A. NỢ PHẢI TRẢ

V.10 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017	01/10/2017
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	10.830.581.882	14.861.881.882
CHI NHÁNH MIỀN NAM_TỔNG CÔNG TY 319	5.849.004.713	12.421.004.713
Công ty cổ phần Công trình Cầu Phà TP Hồ Chí Minh	4.600.998.860	9.193.998.860
Công ty Cổ phần Công trình giao thông Công Chánh	2.055.826.295	4.094.826.295
CÔNG TY TNHH XD VÀ TM TUẤN DANH	2.170.250.000	3.301.200.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lê Anh	213.600.000	1.085.781.818
Công ty Cổ phần kỹ thuật SEEN	4.844.600.000	61.600.000
CTY TNHH TƯ VẤN ĐT CN HOÀNG GIANG	4.131.000.000	-
CÔNG TY TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	13.383.000.000	-
CÔNG TY TNHH KT XD TM HẢI AN	2.958.879.319	-
+ Doanh nghiệp khác (< 200tr)	1.002.181.597	527.916.367
Tổng cộng	52.039.922.666	45.548.209.935

Phải trả người bán dài hạn

	31/12/2017	01/10/2017
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4.024.289.642	4.024.289.642
Tổng cộng	4.024.289.642	4.024.289.642

(*) Phải trả người bán dài hạn:" chi phí chuyển giao Block 01 nhà lưu trú CN".

V.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/10/2017</u>
Thuê đất KCN Hiệp Phước	2.029.241.637	694.458.598
Lắp đặt đồng hồ nước	-	34.259.000
Phí duy tu - bảo dưỡng	61.259	1.466.163.260
Cung cấp nước sạch	53.478.738	41.005.111
Phí môi trường	28.727.648	21.981.009
Phòng trọ Nhà Lưu trú	22.842.987	68.046.858
Phải thu khác	1.684.201	77.569.551
Tổng cộng	<u>2.136.036.470</u>	<u>2.403.483.387</u>

V.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/10/2017</u>
Thuế GTGT đầu ra	-	9.778.804.451
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.463.096.239	5.014.737.401
Thuế thu nhập cá nhân	2.810.141.381	2.470.168.154
Tổng cộng	<u>12.273.237.620</u>	<u>17.263.710.006</u>

V.12a Phải trả công nhân viên người lao động

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/10/2017</u>
Tiền lương tháng 13/2017 + Năng suất Quý IV/2017	3.043.946.230	-
Tổng cộng	<u>3.043.946.230</u>	<u>-</u>

V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/10/2017</u>
Tiền thuê đất GD 01 phải trả cho ngân sách theo kế hoạch	64.210.183.216	64.209.995.077
Tổng cộng	<u>64.210.183.216</u>	<u>64.209.995.077</u>

V.14 Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/10/2017</u>
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GD2	42.790.486.192	42.790.486.192
Phí duy tu bảo dưỡng	3.803.522.918	4.454.017.156
Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	3.678.969.344	3.678.969.344
Công ty Cổ phần kỹ thuật SEEN	-	276.723.456
Khác	214.298.579	188.304.345
Ký quỹ, ký cược	106.677.490.283	151.591.559.636
- Đặc cọc xây dựng ở KCN Hiệp Phước	3.182.200.000	2.559.900.000
- Đặc cọc thuê phòng ở nhà lưu trú CN	400.086.294	317.036.294
- Đặc cọc khác (Bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, căn tin, ...)	1.144.980.000	954.180.000
- Đặc cọc thuê đất KCN Hiệp Phước	101.950.223.989	147.760.443.342
<u>Chi tiết:</u>		
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	63.540.180.000	63.540.180.000
NIPPON YUSEN KABUSHIKI KAISHA (NYK LINE)	-	27.633.706.600
Công ty TNHH Giấy Xuân Mai	8.997.189.696	8.997.189.696
CÔNG TY CP THIẾT BỊ VÀ KỸ THUẬT LOTUS VIET NAM	-	5.040.716.568
Công ty TNHH Nhôm Hợp Kim Tân Quang	4.782.531.600	4.782.531.600
CÔNG TY CP XNK NAM THÁI SƠN	4.736.080.000	4.736.080.000
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ NỮ VIỆT	4.556.340.000	4.556.340.000
Công ty TNHH Golden Health USA	-	4.053.823.048
DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN TÂN PHÚC HỒNG	2.957.239.646	2.957.239.646
Công ty TNHH Sản Xuất Hiệp Phước Thành	2.627.184.000	2.627.184.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	-	2.104.005.173
PANOVAL GLOBAL LIMITED	-	2.001.510.000
CÔNG TY TNHH USG BORAL VIỆT NAM	3.352.403.486	-
Công ty CP SX Xây dựng Thương mại Đại Thịnh	2.000.000.000	-
+ Doanh nghiệp khác (<2 tỷ)	4.401.075.561	14.729.937.011
Tổng cộng	<u>157.164.767.316</u>	<u>202.980.060.129</u>

V.15 Doanh thu chưa thực hiện

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/10/2017</u>
--	-------------------	-------------------

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

227.916.249.820

303.295.296.497

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

462.707.933.396

314.010.757.393

Tổng cộng

690.624.183.216

617.306.053.890

Chi tiết:

CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM CJ CẦU TRE	77.329.577.500	80.229.436.656
CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC	64.727.383.470	60.936.667.334
CÔNG TY TNHH HONDA LOGICOM (VIỆT NAM)	47.765.600.148	48.078.417.443
CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM FREMED	-	45.425.911.140
CÔNG TY TNHH TSURUMI PUMP VIỆT NAM	41.884.319.065	42.829.326.268
CN Công ty TNHH Dầu Thực vật Cái Lân tại Hiệp Phước, TP Hồ Chí Minh	53.279.829.977	41.275.423.840
CÔNG TY CỔ PHẦN HÙNG VƯƠNG	30.457.678.038	30.953.427.188
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Phương Anh	44.470.480.132	30.744.463.564
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT CEMENT TERMINAL	16.966.576.713	17.346.453.104
CÔNG TY TNHH MỘC VÂN PHONG	16.150.000.000	16.755.625.000
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XANH ĐẠI DŨNG	16.090.683.441	16.492.950.527
DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN TÂN PHÚC HỒNG	15.826.446.412	16.029.349.571
CÔNG TY TNHH UNIKA VIỆT NAM	35.425.614.857	14.435.938.054
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI RỒNG PHƯƠNG BẮC	16.083.088.129	12.477.844.570
CÔNG TY TNHH KỸ THUẬT CƠ ĐIỆN MEE	11.600.798.999	11.893.842.176
CÔNG TY TNHH SÀI GÒN RDC	-	11.794.654.072
Công ty TNHH Giấy Xuân Mai	11.703.299.015	11.703.299.015
Công ty Cổ phần Dầu Nhớt và Hoá Chất Việt Nam	10.914.443.169	11.460.165.328
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG VÀ	8.655.205.919	8.796.673.361
CÔNG TY TNHH RI TA VÕ	5.587.279.512	6.690.032.048
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT và THƯƠNG MẠI THANH LUÂN	6.034.835.922	6.173.265.808
CÔNG TY TNHH VI DAN	5.676.086.453	5.751.727.264
CÔNG TY TNHH THANG MÁY MINH LONG	5.344.587.209	5.408.213.247
CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI NAVI	4.703.928.419	4.880.325.735
CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT XÂY DỰNG HÙNG HÙNG LO	4.692.011.030	4.762.166.697
CÔNG TY TNHH ALOZA	4.665.506.632	4.704.064.538
CÔNG TY TNHH COOL CHAIN	5.478.312.956	4.442.668.126
CÔNG TY TNHH CÔNG NGHỆ TIỀM NĂNG	4.149.604.800	4.253.344.920
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ TIN HỌC NHÂN S	4.114.347.905	4.152.919.917
CÔNG TY TNHH AGAPE	4.037.971.429	-
CÔNG TY TNHH GOLDEN HEALTH USA	6.699.375.181	-
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HARVEST	7.492.937.143	-
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HIỆP TÂN	8.652.645.718	-
CÔNG TY TNHH CHO THUÊ KHO NYK (VIỆT NAM)	23.925.287.100	-
CÔNG TY CỔ PHẦN GIẢI PHÁP VÀ THIẾT BỊ CHIẾU SÁNG VI	6.123.523.810	-
CÔNG TY TNHH PANOVAL ASIA	19.126.800.000	-
+ Doanh nghiệp khác <4 tỷ	44.788.117.013	36.427.457.379

V.16 Vay và Nợ

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/10/2017</u>
Vay ngắn hạn	167.809.949.144	143.084.506.032
Vay dài hạn	328.244.378.529	363.730.778.529
Tổng cộng	496.054.327.673	506.815.284.561

Chi tiết:

1. Vay ngắn hạn:

a. Vay ngắn hạn BIDV	10.416.700.000	11.904.800.000
b. Vay ngắn hạn Vietinbank	-	13.579.000.000
c. Vay ngắn hạn Vietinbank	146.000.000.000	100.000.000.000
d. Vay ngắn hạn Hfic	2.154.200.000	2.154.200.000
e. Vay ngắn hạn Vcombank	9.239.049.144	15.446.506.032
Tổng cộng	167.809.949.144	143.084.506.032

- a. Khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/3064554/HĐTD ngày 19/04/2016 mục đích cho vay thi công đường, vỉa hè gđ 01, hệ thống thoát nước mưa (hạng mục đường - vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, cây xanh và chiếu sáng đường Bắc Nam đoạn từ cầu Rạch Rộp 1 đến cầu Mương Lớn 1 (Hạn mức vay 47 tỷ 9). (Vay dài hạn đến hạn trả).
- b. Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 03/2016-HĐTDDA/NHCT912-HIPC NGÀY 30/12/2016. (Hạn mức vay 48 tỷ - Thi công cầu Rạch Rộp 1 và Mương Lớn 1).
- c. Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 13.150102/HĐTD ngày 04/06/2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 10/08/2015.(Hạn mức vay 515 tỷ). (Vay dài hạn đến hạn trả).
- d. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 102/2012/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 16/05/2012. (Hạn mức vay 19,7 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GĐ 01). (Vay dài hạn đến hạn trả).
- e. Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn theo hợp đồng cấp tín dụng số 78/ABSG16-KHDN ngày 09/09/2016 mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh (hạn mức 30 tỷ).

Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn theo hợp đồng cho vay số 26/ABSG17-KHDN ngày 27/04/2017 mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh (hạn mức 60 tỷ _Bao gồm dư nợ vay của HĐTD số 78/ABSG16-KHDN ngày 09/09/2016).

2. Vay dài hạn

a. Vay dài hạn Công ty Hfic	1.077.082.189	1.615.632.189
b. Vay dài hạn Công ty Hfic	7.811.000.000	-
c. Vay dài hạn Vietinbank - Đầu tư KCN Hiệp Phước GĐ 02	288.106.196.340	329.376.946.340
d. Vay dài hạn BIDV - TC đường Bắc Nam (RR1->ML1)	31.250.100.000	32.738.200.000
Tổng cộng	328.244.378.529	363.730.778.529

a. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 102/2012/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 16/05/2012. (Hạn mức vay 19,7 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GĐ 01)

b. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 29/12/2012. (Hạn mức vay 27 tỷ, Module 01 Nhà máy XLNT GĐ 02)

c. (1) Vay Vietinbank - Hợp đồng 515 tỷ (hết hạn mức)	503.513.656.955	503.513.656.955
(2) Vay Vietinbank - Hợp đồng 485 tỷ	338.232.490.402	278.503.240.402
Trả nợ vay	(407.639.951.017)	(352.639.951.017)
Tổng cộng	434.106.196.340	429.376.946.340

(1) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 13.150102/HĐTD ngày 04/06/2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 10/08/2015.(Hạn mức vay 515 tỷ).

(2) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 04/2016-HĐTDDA/NHCT912-HIPC NGÀY 7/12/2016. (Hạn mức vay 485 tỷ).

d. Khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/3064554/HĐTD ngày 19/04/2016 mục đích cho vay thi công đường, vỉa hè gđ 01, hệ thống thoát nước mưa (hạng mục đường - vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, cây xanh và chiếu sáng đường Bắc Nam đoạn từ cầu Rạch Rộp 1 đến cầu Mương Lớn 1 (Hạn mức vay 47 tỷ 9).

V.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/10/2017</u>
Quỹ khen thưởng	4.098.330.583	4.104.630.583
Quỹ phúc lợi	1.683.799.773	1.739.106.542
Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty	1.376.730.992	1.824.230.992
Tổng cộng	7.158.861.348	7.667.968.117

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

V.18 Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn Cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu quý III năm 2017	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	212.695.874.202	953.903.926.552
<i>Lợi nhuận trong kỳ</i>	-	-	-	17.617.190.882	17.617.190.882
Số dư cuối quý III năm 2017	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	230.313.065.084	971.521.117.434
Số dư đầu quý IV năm 2017	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	230.313.065.084	971.521.117.434
<i>Lợi nhuận trong kỳ</i>	-	-	-	35.410.626.232	35.410.626.232
<i>Thù lao HĐQT + BKS</i>	-	-	-	(964.000.000)	(964.000.000)
Số dư cuối quý IV năm 2017	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	264.759.691.316	1.005.967.743.666

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2017

Đơn vị tính: VND

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4-2017	Quý 4-2016
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu thuê đất	103.946.485.316	14.441.776.719
- Giai đoạn 01	5.147.788.109	2.809.128.999
- Giai đoạn 02	98.798.697.207	11.632.647.720
+ Doanh thu cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	6.496.049.933	5.292.560.951
+ Doanh thu xử lý nước thải	2.639.829.629	2.566.578.707
+ Doanh thu nhà lưu trú	733.782.644	627.129.935
+ Doanh thu khác	1.063.071.804	-
Tổng cộng	114.879.219.326	22.928.046.312
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
- Doanh thu thuần	114.879.219.326	22.928.046.312
VI.2 Giá vốn hàng bán		
+ Giá vốn thuê đất	57.149.704.939	13.186.718.888
- Giai đoạn 01	1.067.461.847	10.371.670.102
- Giai đoạn 02	56.082.243.092	2.815.048.786
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	7.453.109.924	7.706.569.250
+ Giá vốn xử lý nước thải	711.465.412	968.182.275
+ Giá vốn nhà lưu trú	832.703.512	1.132.502.512
Tổng cộng	66.146.983.787	22.993.972.925
VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.645.587.618	4.721.905.724
- Lãi do chậm thanh toán	6.571.404.752	7.693.686.752
- Lãi chênh lệch tỷ giá	6.557.015	-
Tổng cộng	12.223.549.385	12.415.592.476
VI.4 Chi phí hoạt động tài chính		
- Lãi vay	229.057.849	237.467.881
- Khác	695.067.690	5.568.954.137
Tổng cộng	924.125.539	5.806.422.018
VI.5 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	1.260.593.541	894.684.439
Chi phí đồ dùng văn phòng	11.332.545	17.100.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	573.335.631	362.839.758
Chi phí bằng tiền khác	202.519.784	1.266.412.631
Tổng cộng	2.047.781.501	2.541.036.828
VI.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	6.028.049.441	6.095.429.278
Chi phí đồ dùng văn phòng	190.146.454	414.807.429
Chi phí khấu hao TSCĐ	192.758.016	183.429.474
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.564.338.725	2.466.742.865
Chi phí bằng tiền khác	5.852.776.239	2.759.475.975
Tổng cộng	13.828.068.875	11.919.885.021

Người lập



Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân

Ngày 19 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trường Bảo Khánh