



HIEP PHUOC CORP

hiepphuoc.com



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước

Chúng tôi cung cấp cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh
và các dịch vụ hỗ trợ tốt nhất
cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp

2017



THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý cổ đông, các Nhà đầu tư và đối tác

Lời đầu tiên, thay mặt Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước tôi xin trân trọng gửi tới Quý cổ đông, Quý nhà đầu tư và Quý đối tác lời chúc sức khỏe và lời chào trân trọng nhất.

Thời gian qua, hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế vĩ mô có nhiều chuyển biến tích cực, môi trường kinh doanh được cải thiện cũng như sự cam kết mạnh mẽ của chính phủ dẫn đến việc thu hút nguồn vốn đầu tư trên cả nước có những kết quả khả quan. Bên cạnh đó, các chính sách khuyến khích đầu tư của TPHCM cũng là điểm cộng hấp dẫn các doanh nghiệp mạnh dạn thuê đất để sản xuất hoặc mở rộng sản xuất.

Năm 2017 là năm ghi nhận nhiều dấu ấn trong chặng đường phát triển của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước với việc tập trung vào công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và thu hút các nhà đầu tư đến từ các thương hiệu lớn trong và ngoài nước. Các công cụ quản trị doanh nghiệp hiện đại cũng đã được áp dụng nhằm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tạo sự khác biệt trong chất lượng các sản phẩm dịch vụ cung cấp cho khách hàng nhằm nâng cao vị thế và uy tín của KCN Hiệp Phước trên thị trường bất động sản công nghiệp.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Ban lãnh đạo và đội ngũ người lao động Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước, tôi chân thành cảm ơn sự yêu quý và tin tưởng của Quý cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác - những người đã tin tưởng và lựa chọn Hiệp Phước là nơi chia sẻ cơ hội đầu tư của mình. Sự ủng hộ và hợp tác của Quý vị là điều kiện tiên quyết cho thành công của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước ngày hôm nay. Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước cam kết sẽ luôn nỗ lực nắm bắt các cơ hội kinh doanh, tiếp tục phát triển bền vững trong giai đoạn sắp tới.

Một lần nữa xin kính chúc Quý vị thật nhiều thành công và hạnh phúc.

Trân trọng!

Chủ tịch HĐQT

Tê Trí Dũng

Mục lục

01

6 - THÔNG TIN CHUNG

- › Thông tin khái quát
- › Quá trình hình thành và phát triển
- › Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- › Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- › Định hướng phát triển của công ty
- › Các rủi ro

02

14 - KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017

- › Kinh doanh
- › Đầu tư xây dựng
- › Công tác giải phóng mặt bằng
- › Công tác bảo vệ môi trường
- › Công tác nhân sự
- › Các hoạt động xã hội - đóng góp cho cộng đồng
- › Tình hình tài chính
- › Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh 2017

03

25 - BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- › Cơ cấu cổ đông
- › Nhân sự quản trị, điều hành
- › Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của công ty
- › Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD

04

36 - BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- › Báo cáo của Ban TGD
- › Báo cáo kiểm toán độc lập
- › Bảng cân đối kế toán
- › Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- › Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- › Thuyết minh Báo cáo tài chính



Thông tin khái quát

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Tên tiếng Anh: HIEP PHUOC INDUSTRIAL PARK JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt: HIPC

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305046979 (số cũ 4103007006)
do Sở KH & ĐT TP. HCM cấp ngày 14/6/2007 và điều chỉnh lần thứ 08 ngày 08/2/2017.

Vốn điều lệ: 600.000.000.000 đồng (Sáu trăm tỷ đồng)
Vốn chủ sở hữu: 1.006.953.511.785 VNĐ

Địa chỉ: Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, X. Hiệp Phước, H. Nhà Bè, TPHCM.
Điện thoại: (84.28) 37800345 **Fax:** (84.28) 37800341
Website: www.hiepphuoc.com **Mã cổ phiếu:** HPI

Quá trình hình thành & phát triển



Ngành nghề & địa bàn kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính:

Cho thuê lại đất công nghiệp đã hoàn thiện hạ tầng

Các lĩnh vực kinh doanh khác:

- › Cung cấp nước sạch
- › Dịch vụ chăm sóc y tế
- › Dịch vụ cho thuê nhà xưởng xây sẵn
- › Dịch vụ cho thuê nhà lưu trú công nhân
- › Dịch vụ xử lý nước thải

Địa bàn kinh doanh: 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





Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị: Công ty hoạt động theo mô hình công ty cổ phần. Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất, có quyền quyết định các vấn đề của Công ty theo quy định của pháp luật và tại điều lệ công ty.

Cơ cấu bộ máy quản lý: Tổng số lượng Cán bộ nhân viên Công ty 31/12/2017: **210 người**

Cơ cấu nhân sự theo trình độ chuyên môn

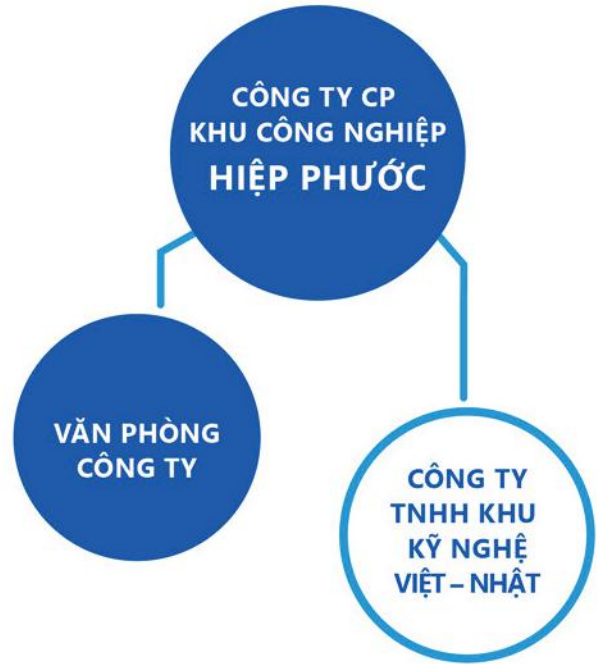
Trình độ	Số người	Tỷ lệ %
Đại học và trên đại học	83	39,5
Trung cấp + sơ cấp	14	6,7
LĐPT	113	53,8
	210	

Cơ cấu nhân sự theo giới tính

Giới tính	Số người	Tỷ lệ %
Nam	171	81,4
Nữ	39	18,6
	210	



MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG



VĂN PHÒNG CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Địa chỉ:
Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP.HCM

Điện thoại:
(+84-28) 37 80 03 45

Fax:
(+84-28) 37 80 03 41

CÔNG TY LIÊN KẾT

(Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt – Nhật)

Địa chỉ:
Lô D6, khu công nghiệp Hiệp Phước (Giai đoạn 2), Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP.HCM

Điện thoại:
(+84-28) 37 81 87 87

Fax:
(+84-28) 37 81 90 19

Vốn điều lệ
105.000.000.000 VNĐ

Ngành nghề kinh doanh
Cho thuê nhà xưởng xây sẵn và cung cấp dịch vụ quản lý.

Tỷ lệ góp vốn của HIPC
45%

Định hướng phát triển

- Xây dựng Hiệp Phước trở thành KCN cảng trọng điểm của Thành phố Hồ Chí Minh với môi trường xanh – sạch – hiện đại;
- Đẩy mạnh công tác nghiên cứu thị trường nắm bắt nhu cầu của khách hàng và xây dựng chiến lược kinh doanh dài hạn;
- Tiếp cận các khách hàng tiềm năng thông qua việc đa dạng hóa các kênh thu hút đầu tư;
- Hoàn thiện dịch vụ tư vấn thủ tục pháp lý cho nhà đầu tư; gia tăng tiện ích cho khách hàng nhằm tạo ưu thế cạnh tranh trên thị trường.



Các rủi ro

Rủi ro về kinh tế

Với lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng 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, đảm bảo duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của Công ty.



Rủi ro về luật pháp

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về công ty cổ phần, chứng khoán và thị trường chứng khoán liên quan.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty còn bị ảnh hưởng từ Luật Đầu tư, Luật đất đai và các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản, các chính sách bảo vệ môi trường, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng v.v. Trường hợp chính sách không nhất quán và thay đổi thường xuyên sẽ ảnh hưởng đến khả năng thu hút của các doanh nghiệp trong nước cũng như nước ngoài có nhu cầu thuê đất tại KCN, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ khai thác và hiệu quả đầu tư của toàn Công ty. Mỗi một sự thay đổi của hệ thống pháp luật và môi trường kinh doanh đều hàm chứa cơ hội và thách thức. Nhận thức được điều đó, Công ty đã có chuẩn bị kỹ lưỡng để đưa ra các phương án điều chỉnh phù hợp và tận dụng các cơ hội do sự thay đổi mang lại. Công ty luôn cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật trong mọi hoạt động của mình.



Rủi ro đặc thù

➤ Rủi ro về giải phóng mặt bằng

Việc đền bù giải phóng mặt bằng là một trong những công tác khó khăn và gặp nhiều vướng mắc trong quá trình hình thành và xây dựng Khu công nghiệp. Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản đã có tín hiệu khả quan và quỹ đất ngày càng khan hiếm đã ít nhiều ảnh hưởng đến khung giá đền bù. Những biến động giá đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu tư của dự án của Công ty do vậy sẽ ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

➤ Rủi ro về dự án

Hiện Công ty đang thực hiện các dự án nhằm đa dạng hoạt động kinh doanh và tạo giá trị gia tăng cho Nhà đầu tư, tối đa hóa giá trị cổ phiếu cho cổ đông.

Công ty đang triển khai đầu tư hạ tầng dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 với các công trình lớn như tuyến đường trục Bắc – Nam - tuyến 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.

Trong quá trình đầu tư, Công ty sẽ phải đối mặt với những khó khăn về đền bù giải tỏa, về pháp lý liên quan đến đất đai, về tác động ảnh hưởng đến môi trường, về nhu cầu vốn tài trợ cho dự án... Tất cả các yếu tố này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến việc triển khai và hiệu quả đầu tư của dự án đồng thời ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.



Rủi ro cạnh tranh

Các nhà đầu tư nước ngoài với kinh nghiệm quản lý nhiều năm cùng tiềm lực tài chính lớn chính là những đối thủ cạnh tranh với các doanh nghiệp trong nước hoạt động trong lĩnh vực KCN trong đó phải kể đến các doanh nghiệp đến từ Trung Quốc, Hàn Quốc, Singapore và Nhật Bản.



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017

Kinh doanh

1. Tổng hợp các chỉ tiêu kinh doanh năm 2017

STT	Nội dung	ĐVT	KH 2017	TH 2017	TH/KH 2017
1	Diện tích cho thuê đất	ha	49	45,47	93%
2	Cung cấp nước sạch	1.000 m ³	2.331	2.372	102%
3	Dịch vụ XLNT	1.000 m ³	675	692	103%
4	DV cho thuê nhà LTCN	Tỷ đồng	2.199	2.716	124%

2. Kết quả cho thuê đất năm 2017 và lũy kế đến ngày 31/12/2017

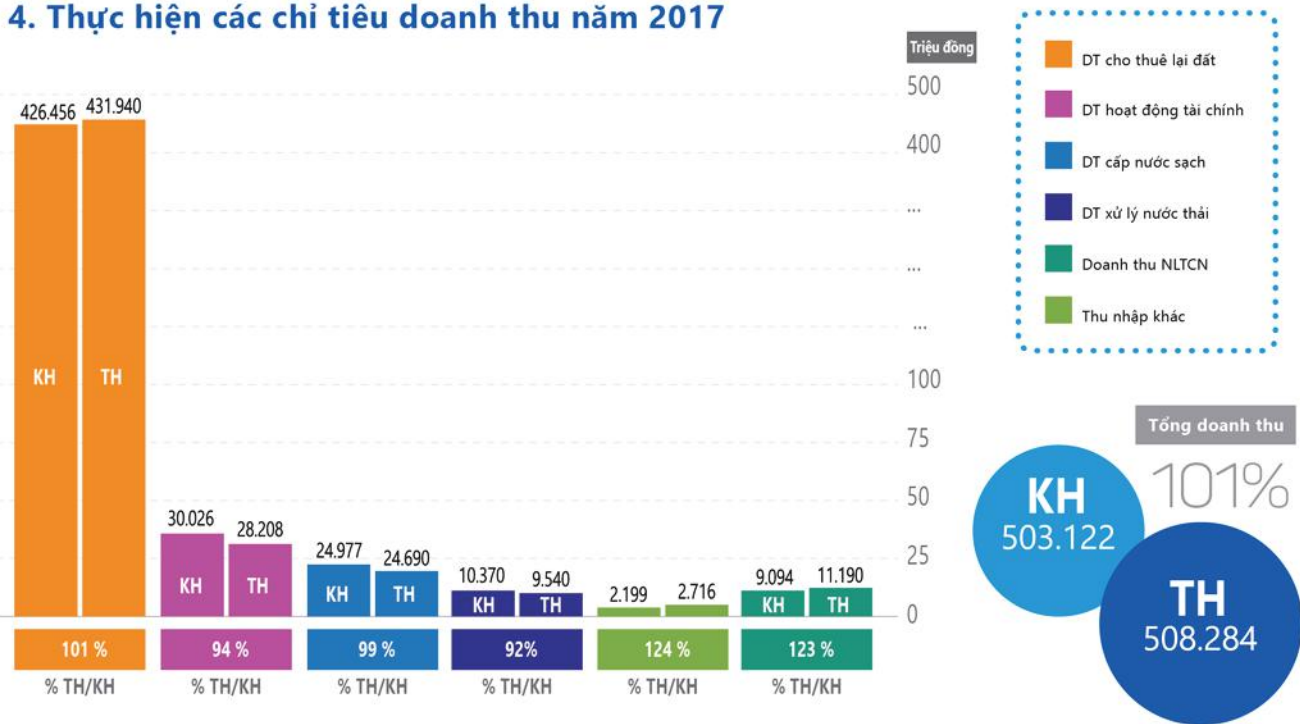
Dự án	Đến 31/12/2017		Lũy kế đến ngày 31/12/2017		
	Số dự án	DT (ha)	Số dự án	DT (ha)	% đất thương phẩm
1. Giai đoạn 1	03	7,54	101	216,16	93,13%
2. Giai đoạn 2	38	37,93	66	88,49	23,59%
Tổng cộng (1+2)	41	45,47	167	304,65	

3. Kết quả thu hút vốn đầu tư lũy kế đến ngày 31/12/2017

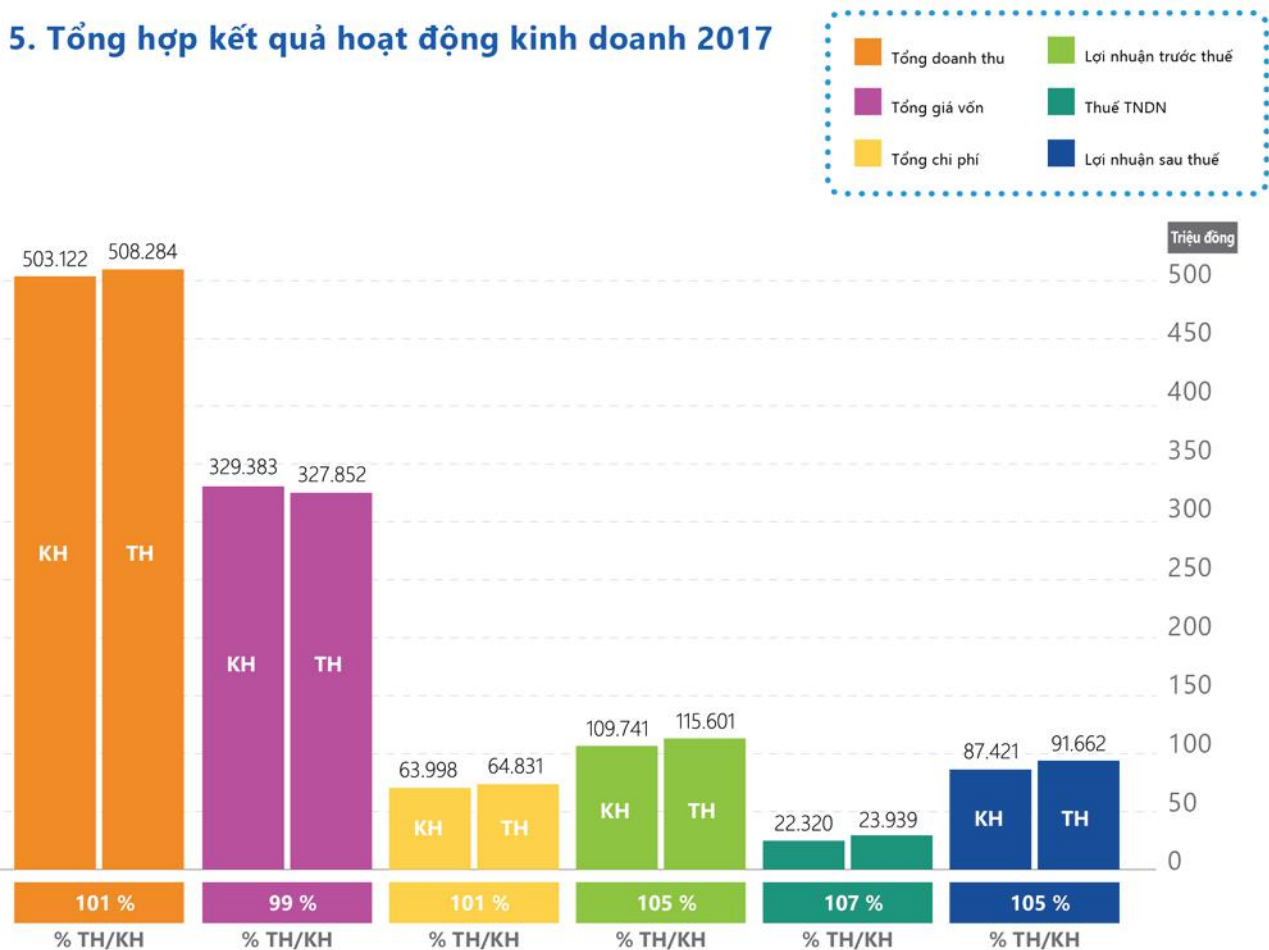
Lũy kế đến ngày 31/12/2017 toàn KCN Hiệp Phước đã thu hút được 167 dự án đầu tư (trong đó có 26 dự án đầu tư nước ngoài với tổng vốn đầu tư đăng ký 950 triệu USD và 141 dự án đầu tư trong nước với tổng vốn đầu tư 13.948 tỷ đồng).



4. Thực hiện các chỉ tiêu doanh thu năm 2017



5. Tổng hợp kết quả hoạt động kinh doanh 2017



Công tác 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:



Hoàn tất công tác phát quang, san nền 29,2 ha đất kinh doanh.

Hoàn tất hệ thống thu gom nước thải khu công nghiệp hỗ trợ 1 khu vực từ đường số 20 đến đường số 22; Trạm bơm 1 và tuyến ống có áp về giai đoạn 1;

Hoàn tất cơ bản 02 module nhà máy xử lý nước thải KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 với tổng công suất 6.000 m³/ngày.đêm.

Hoàn tất giai đoạn 1 (mặt đường láng nhựa) các tuyến đường thuộc khu D, đường số 1 và đường số 4 với tổng chiều dài 4,3 km/ 17,8 km.

Hoàn tất đường tạm (mặt đường đá mi) các tuyến đường thuộc phân khu công nghiệp hỗ trợ 1 và các đường thuộc khu E&F với tổng chiều dài 5,6 km.



Công tác giải phóng mặt bằng

Dự án
513 ha

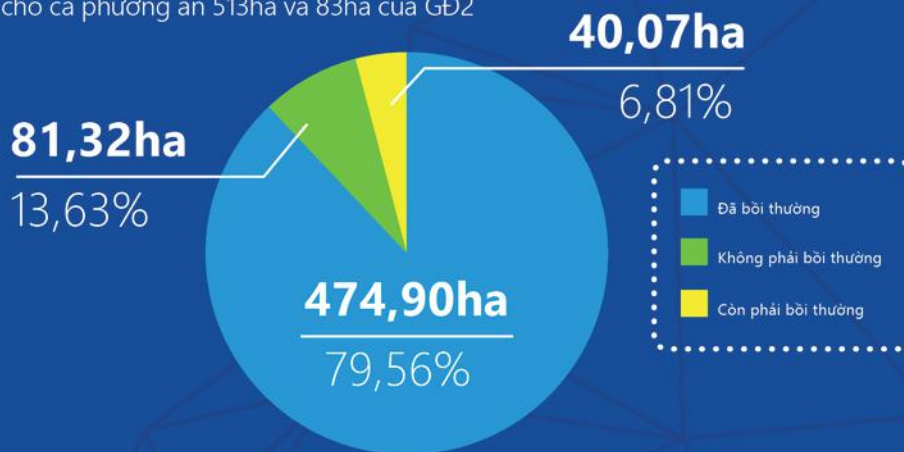
1. Bồi thường chuyển nhượng

Trong năm 2017 đã bồi thường 4.367m². Lũy kế đã bồi thường đến 31/12/2017 là 446,01ha, chiếm tỷ lệ 86,81%; chưa bồi thường là 0,29ha, chiếm tỷ lệ 0,06% và diện tích không phải bồi thường là 67,3ha, chiếm tỷ lệ 13,13%.

Dự án
83 ha

Thủ Tướng Chính Phủ đã có văn bản đồng ý kiến nghị của Bộ TNMT về việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa sang đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án KCN HP GD2 mở rộng. Lũy kế đã bồi thường đến 31/12/2017 được 28,9ha, chiếm tỷ lệ 34,75%.

Lũy kế đến nay cho cả phương án 513ha và 83ha của GD2



2. Tái định cư

Trong năm 2017 đã bàn giao nền cho 09 hộ với diện tích là 2.500m².

Lũy kế đến 31/12/2017, HIPC đã tái định cư được cho 26 hộ với tổng diện tích là 7.432,6m²



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.

- ▲ Không thu hút đầu tư đối với các doanh nghiệp có nguy cơ gây ô nhiễm cao;
- ▲ Quản lý, giám sát, tư vấn, hướng dẫn doanh nghiệp thực hiện đúng các quy định về môi trường, các quy định về xây dựng cơ bản trong KCN Hiệp Phước;
- ▲ Thực hiện tốt việc quản lý vệ sinh môi trường trong KCN thông qua các hoạt động hỗ trợ, tư vấn, kiểm soát chất lượng nước thải, khí, bụi của các Doanh nghiệp.
- ▲ Chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng như Chi cục bảo vệ môi trường, Hepza, PC49... định kỳ kiểm tra công tác bảo vệ môi trường của các Doanh nghiệp trong KCN;
- ▲ Theo dõi hệ thống quan trắc tự động chất lượng nước thải sau xử lý của trạm XLNT theo quy định.
- ▲ Thực hiện đầy đủ các Báo cáo liên quan đến công tác bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật;



Công tác nhân sự

Trong năm 2017, Công ty đã chuẩn bị phương án xây dựng chính sách lương cho năm 2018 nhằm đảm bảo việc chi trả lương đúng với giá trị thị trường và vị trí công việc.

Công tác đào tạo: Đã tổ chức **09** lớp huấn luyện cho NLĐ

Đảm bảo tốt nhất quyền lợi cho Người lao động, thể hiện luôn chi trả lương đúng theo thời gian quy định, NLĐ được hưởng các chính sách đào tạo, nghỉ dưỡng... ở mức bằng/cao hơn so với quy định của pháp luật.

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 luôn bằng hoặc cao hơn năm trước. Chính sách thưởng của Công ty luôn khuyến khích người lao động tăng năng suất làm việc.

Chi phúc lợi năm 2017 là 1,5 tỷ đồng cho các hoạt động như chăm sóc sức khỏe, nghỉ mát...

Có chính sách khen thưởng kịp thời đối với các cá nhân và tập thể có thành tích đóng góp cho Công ty, 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.

Hàng năm, Ban lãnh đạo Công ty phối hợp cùng Ban chấp hành Công đoàn thực hiện việc ký thỏa ước lao động tập thể để đảm bảo quyền lợi cho người lao động.



Các hoạt động xã hội - Đóng góp cho cộng đồng



- ▲ Xây nhà tình thương cho các hộ dân nghèo tại Huyện Nhà Bè

- ▲ Hỗ trợ tài trợ học bổng cho sinh viên ĐH Bách khoa TP HCM, Trường cao đẳng nghề Cao Thắng, học sinh nghèo huyện Nhà Bè

- ▲ Đóng góp quỹ biển đảo quê hương, quà tặng cho dân nghèo

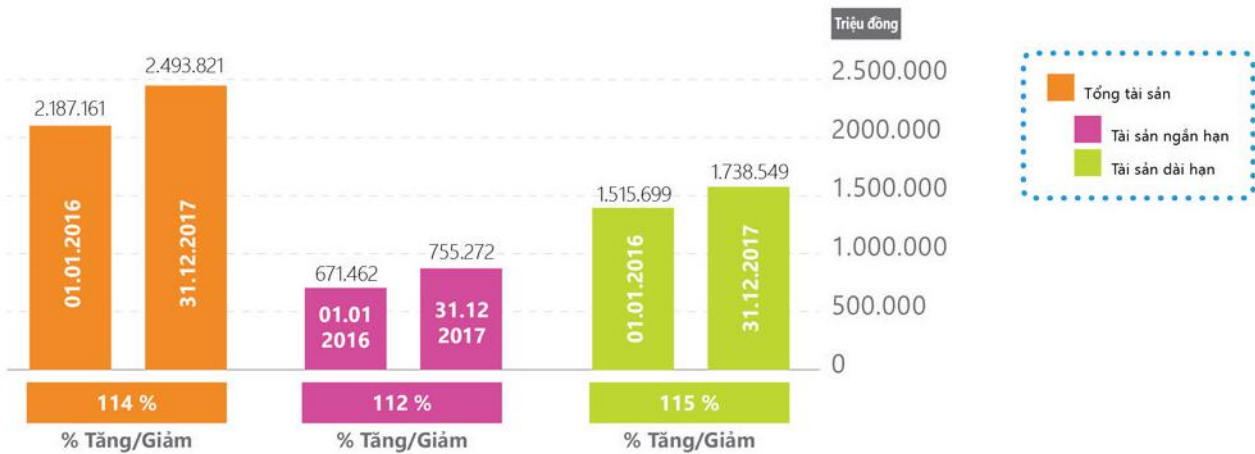
- ▲ Tổng kinh phí cho các hoạt động trên 5 tỷ đồng.

▲ Năm 2017, lần đầu tiên công ty phối hợp cùng UBND huyện Nhà Bè tổ chức Hội hoa xuân Khu công nghiệp Hiệp Phước. Cảnh quan đường hoa, đường đèn nghệ thuật với ý tưởng mang đường hoa Nguyễn Huệ về với bà con Nhà Bè, cùng hội chợ hoa tết với hơn 120 gian hàng hoa kiểng các loại của nhà vườn, Hội chợ thương mại và chương trình văn nghệ đã thu hút hơn 90.000 lượt tham quan của người dân. Đặc biệt, Công ty đã tặng hơn 500 phần quà cho người lao động, người dân có hoàn cảnh khó khăn làm việc trong KCN Hiệp Phước và trên địa bàn huyện Nhà Bè.



Tình hình tài chính

TỔNG TÀI SẢN



CƠ CẤU NGUỒN VỐN



Cơ cấu tài sản Công ty năm 2017 tăng 14% tương đương tăng 306.660 triệu đồng, do Tài sản ngắn hạn tăng 12% (trong đó chỉ tiêu Tiền và các khoản tương đương tiền tăng mạnh khoảng 46% so với năm 2016) và Tài sản dài hạn tăng 15% tương đương đạt 1.738.548 tỷ đồng (trong năm Công ty có đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với số tiền 16.698 triệu đồng và chỉ tiêu Bất động sản đầu tư tăng 39%). Tỷ lệ lần lượt đóng góp 30,28% và 69,72% vào cơ cấu tài sản.

Năm 2017, cơ cấu nguồn vốn Công ty tăng 14% tương đương tăng 306.660 triệu đồng, do Nợ phải trả tăng 18% tương đương đạt 1.486.868 triệu đồng (trong đó chỉ tiêu Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn tăng 54% và chỉ tiêu Vay ngắn hạn tăng 93%) và Tài sản dài hạn tăng 9% (chủ yếu là do LNST chưa phân phối tăng 27% so với năm 2016). Tỷ lệ lần lượt đóng góp là 59,62% và 40,38% vào cơ cấu nguồn vốn.

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Khoản mục	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017
1. Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0,92	0,81
2. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,12	0,39
Vòng vay tài sản	Vòng	0,08	0,19
3. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Tỷ số nợ/Tổng tài sản	%	58%	60%
Tỷ số nợ/Vốn CSH	%	137%	148%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
LN trước thuế/Doanh thu thuần	%	51%	25%
LN sau thuế/Vốn CSH (ROE)	%	8%	9%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Đồng	1.216	1.528

Hệ số khả năng thanh toán

Khả năng thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh năm 2017 cùng đạt 0,81 lần, giảm 0,11 lần so với năm 2016. Hệ số khả năng thanh toán giảm do Tài sản ngắn hạn tăng chỉ 12% trong khi Nợ ngắn hạn tăng 28%. 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 54% và Vay ngắn hạn tăng 93%.

Do đặc điểm ngành nghề là đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp nên hệ số về khả năng thanh toán thường không cao.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho năm nay đạt 0,39 vòng, tăng 0,27 vòng. Vòng quay tài sản trong năm đạt 0,19 vòng, tăng 0,11 vòng so với năm 2016. Như vậy hiệu quả hoạt động của Công ty năm 2017 tốt hơn năm 2016.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Tỷ số nợ / Tổng tài sản và Tỷ số nợ / Vốn CSH năm 2017 đạt 60%; 148% lần lượt tăng 2% và 11%.

Tỷ số nợ / Tổng tài sản tăng do Tổng nợ tăng 18% trong khi Tổng tài sản tăng 14%.

Tỷ số nợ / Vốn CSH tăng do Tổng nợ tăng 18% trong khi Vốn CSH tăng 9%.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Năm 2016 doanh thu cho thuê đất GĐ 01 chiếm 60% tổng doanh thu, năm nay doanh thu cho thuê đất GĐ 02 chiếm 73% tổng doanh thu, mà giá vốn GĐ 02 cao hơn khoảng 70% so với giá vốn GĐ 01, điều này dẫn đến LN sau thuế / Doanh thu thuần chỉ đạt 49% so với năm 2016.

Nhóm các chỉ tiêu còn lại của Công ty trong năm 2017 được cải thiện đáng kể so với năm 2016. Theo đó, chỉ tiêu LNST / Vốn CSH, LNST / Tổng tài sản lần lượt tăng 14% và 23% so với năm 2016.



Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh 2017

Trong năm 2017, hoạt động kinh doanh và thu hút đầu tư tại KCN Hiệp Phước diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế đang được phục hồi tốt. Kết nối hạ tầng giao thông đến KCN Hiệp Phước đang dần hoàn thiện góp phần gia tăng giá trị sản phẩm.

Công ty không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ và các hoạt động hỗ trợ, kết nối doanh nghiệp để đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư. KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 – 311,4 ha đã lấp đầy 93,13%; giai đoạn 2- 597 ha đã đền bù giải phóng mặt bằng được 79,62% và đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện CSHT và đưa vào khai thác khoảng 50% diện tích.

Công ty tập trung vào công tác bồi thường giải phóng mặt bằng để có quỹ đất sạch và đầu tư hạ tầng nhằm tạo đà thu hút đầu tư cho các năm tiếp theo.

Công ty cũng đã thu hút thành công các doanh nghiệp lớn; có thương hiệu, uy tín trên thị trường đến từ nhiều quốc gia như Hàn Quốc, Nhật Bản...

Luôn không ngừng đổi mới về cả tư duy, cách làm việc, chú trọng đầu tư vào hạ tầng, cảnh quan để tạo môi trường cộng đồng gắn kết, mang lại giá trị lợi ích cao nhất cho mỗi nhà đầu tư khi lựa chọn KCN Hiệp Phước.

Công tác đầu tư xây dựng đã được thực hiện nghiêm túc theo các quy trình đầu tư và tiết giảm tối đa các chi phí mà vẫn đảm bảo chất lượng theo tiến độ bàn giao đất cho khách hàng;

Công tác tài chính kế toán đảm bảo thực hiện tốt việc kiểm soát dòng tiền và thu hồi công nợ theo kế hoạch;

Tổ chức thành công các sự kiện lớn, quan trọng như Hội nghị khách hàng, Hội hoa xuân KCN Hiệp Phước tết Đinh Dậu 2017.

Công ty luôn thể hiện trách nhiệm của mình chăm lo đến cộng đồng thông qua việc trao nhà tình thương, trao học bổng cho học sinh nghèo, hỗ trợ quà tết cho công nhân, cho dân nghèo và tổ chức các sự kiện văn hóa văn nghệ...

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 và thu nhập cho người lao động



Cơ cấu cổ đông



Tính đến 26/02/2018, Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước có tổng vốn điều lệ: 600 tỷ đồng tương ứng với 60 triệu cổ phiếu đang lưu hành

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Tỷ lệ
1	IPC (01)	24.326.178	40,5%
2	Cổ đông chiến lược (01)	20.000.000	33,3%
3	Tổ chức khác (02)	2.534.133	4,2%
4	Cá nhân (255)	13.139.689	21,9%
5	Tổng cộng	60.000.000	100%

Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán – Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước (thực hiện quyền bỏ phiếu) ngày 26/2/2018 - Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.



Nhân sự quản trị
và điều hành

Hội đồng quản trị

Ông TÈ TRÍ DŨNG

Chủ tịch HĐQT

Ông TRẦN ĐĂNG LINH

Phó chủ tịch HĐQT

Ông NGUYỄN TRƯỜNG BẢO KHÁNH

Thành viên HĐQT, kiêm Tổng Giám đốc

Bà TRẦN ĐÌNH THU NHI

Thành viên HĐQT

Bà NGUYỄN THỊ BÌNH

Thành viên HĐQT, kiêm Phó TGD

Ông HUỖNH BẢO ĐỨC

Thành viên HĐQT, kiêm Phó TGD

Bà PHẠM THỊ VIỆT

Thành viên HĐQT độc lập

Ban kiểm soát

Ông DƯƠNG MINH NHỰT

Trưởng Ban kiểm soát

Ông VÕ TUẤN ANH

Thành viên Ban kiểm soát

Ông NGUYỄN QUỐC DŨNG

Thành viên Ban kiểm soát

Ban tổng giám đốc, kế toán trưởng

Ông NGUYỄN TRƯỜNG BẢO KHÁNH

Tổng Giám đốc

Ông ĐINH VĂN TƯƠI

Phó Tổng Giám đốc

Ông GIANG NGỌC PHƯƠNG

Phó Tổng Giám đốc

Ông NGUYỄN TẤN PHONG

Phó Tổng Giám đốc

Ông HUỖNH BẢO ĐỨC

Phó Tổng Giám đốc

Bà NGUYỄN THỊ BÌNH

Phó Tổng Giám đốc

Bà LỮ THỊ THU VÂN

Kế toán trưởng



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch HĐQT

Phó chủ tịch HĐQT

Thành viên HĐQT,
kèm Tổng Giám đốc



Ông TÊ TRÍ DŨNG
Ngày sinh: 14/08/1981
Trình độ học vấn:
Thạc sĩ QTKD

Quá trình công tác

Từ 5/2015 đến nay: Tổng Giám đốc,
Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận

Từ 04/2017 đến nay: Chủ tịch HĐQT
Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Tổng Giám đốc, Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận



Ông TRẦN ĐĂNG LINH
Ngày sinh: 13/10/1979
Trình độ học vấn: Thạc sĩ
Quản lý đô thị và công trình

Quá trình công tác

Từ 02/2017 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận

Từ 04/2014 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Phó Tổng Giám đốc – Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận



Ông NGUYỄN TRƯỜNG BẢO KHÁNH
Ngày sinh: 27/10/1986
Trình độ học vấn:
Thạc sĩ tài chính

Quá trình công tác

Từ 10/2016 đến nay: TV Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận

Từ 2/2017 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty CP KCN Hiệp Phước

Từ 04/2017 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

TV Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT,
kiêm Phó TGDThành viên HĐQT,
kiêm Phó TGD

Thành viên HĐQT độc lập



Bà TRẦN ĐÌNH THU NHI
Ngày sinh: 10/12/1972
Trình độ học vấn:
Thạc sĩ Kinh tế

Quá trình công tác

Từ 2013 đến nay: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận;

Từ 04/2014 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Kế toán trưởng – Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận



Bà NGUYỄN THỊ BÌNH
Ngày sinh: 17/07/1982
Trình độ học vấn: Cử nhân

Quá trình công tác

Từ 17/07/2017 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP KCN Hiệp Phước

Từ 04/2017 – nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Không



Ông HUỖNH BẢO ĐỨC
Ngày sinh: 14/05/1981
Trình độ học vấn: Kỹ sư xây dựng công trình thủy

Quá trình công tác

Từ 02/2017 đến nay: Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP KCN Hiệp Phước

Từ 04/2017 – nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Không



Bà PHẠM THỊ VIẾT
Ngày sinh: 06/04/1959
Trình độ học vấn:
Cử nhân hành chính

Quá trình công tác

Từ 04/2012 đến 12/2014: Chủ tịch HĐQT Công ty CP KCN Hiệp Phước

Từ 01/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Không

Trưởng Ban kiểm soát

Thành viên Ban kiểm soát

Thành viên Ban kiểm soát

BAN KIỂM SOÁT



Ông DƯƠNG MINH NHẬT
Ngày sinh: 05/09/1986
Trình độ học vấn:
Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác

Từ 10/2015 đến nay: Phó Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Trưởng phòng Phát triển kinh doanh, Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận

Từ 06/2016 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Trưởng phòng Phát triển kinh doanh – Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận



Ông VÕ TUẤN ANH
Ngày sinh: 24/05/1984
Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế, chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng

Quá trình công tác

Từ 2014 đến nay: Chuyên viên kế toán, Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận

Từ 06/2015 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Chuyên viên kế toán – Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận



Ông NGUYỄN QUỐC DŨNG
Ngày sinh: 08/09/1987
Trình độ học vấn:
Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác

Từ 6/2015 đến nay:
+ Chuyên viên phòng KH đầu tư Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận
+ Chuyên viên phòng Quản lý đầu tư dự án Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận

Từ 04/2017 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Chuyên viên phòng Quản lý đầu tư dự án – Công ty TNHH MTV PTCN Tân Thuận

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

BAN TỔNG
GIÁM ĐỐC
&
KẾ TOÁN TRƯỞNG



**Ông NGUYỄN TRƯỜNG
BẢO KHÁNH**
Ngày sinh: 27/10/1986
Trình độ học vấn:
Thạc sĩ tài chính

Xem tại SYLL Hội đồng quản trị



Ông ĐINH VĂN TƯƠI
Ngày sinh: 26/08/1960
Trình độ học vấn: Cử nhân
kinh tế - Cử nhân hành chính

Quá trình công tác

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

Từ 1/2015 – nay: Phó Tổng Giám đốc
- Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước

**Chức vụ đang nắm giữ
ở các tổ chức khác**

Không



Ông GIANG NGỌC PHƯƠNG
Ngày sinh: 22/07/1975
Trình độ học vấn: Thạc sĩ Kinh tế

Quá trình công tác

Từ 2014 – 2015: Báo Khăn quảng đồ

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

**Chức vụ đang nắm giữ
ở các tổ chức khác**

Không

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng



Bà NGUYỄN THỊ BÌNH
Ngày sinh: 17/07/1982
Trình độ học vấn: Cử nhân

Xem tại SYLL Hội đồng quản trị



Ông NGUYỄN TẤN PHONG
Ngày sinh: 16/07/1969
Trình độ học vấn:
Cử nhân kinh tế kế hoạch,
Cử nhân hành chính

Quá trình công tác

Từ 5/2013 – 9/2016: Phó Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Tân Thuận

Từ 10/2016 đến nay: Phó Tổng Giám đốc – Công ty CP KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Không



Ông HUỖNH BẢO ĐỨC
Ngày sinh: 14/05/1981
Trình độ học vấn: Kỹ sư
xây dựng công trình thủy

Xem tại SYLL Hội đồng quản trị



Bà LỮ THỊ THU VÂN
Ngày sinh: 29/06/1975
Trình độ học vấn:
Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

Từ 5/2006 – 5/2013: Phó Phòng Kế toán tại Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận

Từ 6/2013 – nay: Kế toán trưởng Công ty CP KCN Hiệp Phước

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác

Không

Trong năm 2017, Công ty có sự thay đổi về nhân sự quản lý cấp cao. Cụ thể như sau:



Thay đổi nhân sự HĐQT

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 tổ chức vào ngày 29/4/2017, Đại hội đồng cổ đông đã bầu HĐQT nhiệm kỳ III gồm các Ông Bà có tên sau đây :

Ông Tề Trí Dũng
Chủ tịch HĐQT

Ông Trần Đăng Linh
Phó chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh
TV HĐQT kiêm TGD

Bà Trần Đình Thu Nhi
TV HĐQT

Bà Nguyễn Thị Bình
TV HĐQT

Bà Phạm Thị Viết
TV HĐQT

Ông Huỳnh Bảo Đức
TV HĐQT

Thay đổi nhân sự Ban kiểm soát

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017 tổ chức vào ngày 29/4/2017, Đại hội đồng cổ đông đã bầu BKS nhiệm kỳ III gồm các Ông Bà có tên sau đây:

Ông Dương Minh Nhựt
Trưởng BKS

Ông Nguyễn Quốc Dũng
TV BKS

Ông Võ Tuấn Anh
TV BKS

Thay đổi nhân sự Ban Tổng Giám Đốc

Ông **Nguyễn Trường Bảo Khánh** – TV HĐQT, Phó TGD thay thế Ông Vương Hữu Mẫn giữ chức vụ Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày 08/2/2017 (Do Ông Vương Hữu Mẫn nhận nhiệm vụ công tác mới);

Tuyển dụng và bổ nhiệm Ông **Huỳnh Bảo Đức** đảm nhận chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày 17/2/2017.

Bổ nhiệm bà **Nguyễn Thị Bình** – TV HĐQT, Phó GD Phòng Tài chính kế toán nhận nhiệm vụ Phó Tổng giám đốc Công ty kể từ ngày 17/7/2017.

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của công ty

- ▲ Công ty đã triển khai nghiêm túc các chỉ đạo của Thành phố, của Công ty mẹ và từng bước khẳng định được vai trò tiên phong, là tiền đề cho sự phát triển của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam thành phố.
- ▲ Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng được thực hiện song song theo hai hình thức là bồi thường phương án và thỏa thuận chuyển nhượng tại dự án KCN Hiệp Phước - GD 3, dự án Cảng Hiệp Phước và khu 81 ha theo đúng chủ trương của HĐQT phê duyệt.
- ▲ Công tác đầu tư xây dựng đã được thực hiện nghiêm túc theo các quy trình đầu tư và tiết giảm tối đa các chi phí mà vẫn đảm bảo chất lượng và tiến độ; Kiểm soát chặt chẽ, hiệu quả và chất lượng đầu tư các công trình hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật;
- ▲ Thực hiện tốt kiểm soát dòng tiền, thực hiện thu hồi đạt kế hoạch đề ra;
- ▲ Tổ chức thành công các sự kiện lớn, quan trọng, trong đó có điểm nhấn là Hội hoa xuân KCN Hiệp Phước tết Đinh Dậu 2017;
- ▲ Công ty thể hiện trách nhiệm xã hội của mình thông qua việc trao nhà tình thương, trao học bổng cho học sinh nghèo, hỗ trợ quà tết cho công nhân, cho dân nghèo...
- ▲ Từng bước xây dựng hình ảnh, uy tín, thương hiệu của Công ty ngày càng vững mạnh trên thị trường bất động sản công nghiệp thông qua việc thực hiện tốt cam kết với khách hàng, đơn giản hóa và hỗ trợ khách hàng các thủ tục đầu tư;
- ▲ Tuân thủ pháp luật, điều lệ công ty và chặt chẽ trong việc sử dụng nguồn tài chính



Đánh giá của HĐQT về hoạt động của ban TGD



- ▲ 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;
- ▲ Ban TGD đã triển khai hoàn thành các nghị quyết của HĐQT, ĐHĐCĐ.
- ▲ Công tác điều hành có nhiều đột phá thông qua việc Ban TGD chủ động đề xuất các sản phẩm mới, đáp ứng nhu cầu và khả năng tài chính của khách hàng. Ban TGD cũng mạnh dạn áp dụng những phương thức quản lý doanh nghiệp hiện đại nhằm mang lại hiệu quả cao trong công tác quản trị doanh nghiệp. 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;
- ▲ Đã triển khai hiệu quả công tác thu hút đầu tư, cụ thể đã thu hút thành công các doanh nghiệp lớn; có thương hiệu, uy tín trên thị trường đến từ nhiều quốc gia như Hàn Quốc, Nhật Bản...
- ▲ Ban lãnh đạo Công ty có những cải tiến mới về cả tư duy, cách làm việc, chú trọng đầu tư vào hạ tầng, cảnh quan để tạo môi trường cộng đồng gắn kết, mang lại giá trị lợi ích cao nhất cho mỗi nhà đầu tư khi lựa chọn Khu công nghiệp Hiệp Phước.



Mục lục

Báo cáo của ban tổng giám đốc	37
Báo cáo kiểm toán độc lập	39
Bảng cân đối kế toán	40
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	42
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	44
Thuyết minh báo cáo tài chính	45

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 2017.

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 2017, 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 Bào Khánh

Tổng Giám Đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2018

Số tham chiếu: 60795201/19360743

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 14 tháng 3 năm 2018 và được trình bày từ trang 6 đến trang 34, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 2017, 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 29 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 2017, 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. Trong năm 2017, Sở Tài chính và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện quyết toán tiền thuê đất nộp một lần cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2006 đến ngày 1 tháng 7 năm 2014 với tổng diện tích 901.825 m² căn cứ theo các hợp đồng thuê đất đã ký trước đây với các cơ quan có thẩm quyền. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã trích trước tiền thuê đất cho phần diện tích đất còn lại với diện tích 220.234 m² phát sinh sau ngày 1 tháng 7 năm 2014 với số tiền là 64.209.995.077 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: 0426-2018-004-1

Vương Văn Minh
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3446-2015-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2018

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		755.272.496.086	671.461.616.061
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	410.516.565.871	282.051.924.177
111	1. Tiền		11.514.565.871	17.515.892.001
112	2. Các khoản tương đương tiền		399.002.000.000	264.536.032.176
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		341.421.861.530	386.389.024.371
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	25.642.696.227	14.432.340.417
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	859.134.005	1.722.208.510
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	315.546.710.262	370.803.618.315
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1	(626.678.964)	(569.142.871)
140	III. Hàng tồn kho	7	588.211.840	570.186.721
141	1. Hàng tồn kho		588.211.840	570.186.721
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.745.856.845	2.450.480.792
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	2.745.856.845	2.450.480.792
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.738.548.753.282	1.515.699.620.326
220	I. Tài sản cố định		34.092.508.419	34.979.565.601
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	33.897.333.419	34.926.428.101
222	Nguyên giá		55.937.611.355	54.512.603.537
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.040.277.936)	(19.586.175.436)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	195.175.000	53.137.500
228	Nguyên giá		588.151.372	393.151.372
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(392.976.372)	(340.013.872)
230	II. Bất động sản đầu tư	10	971.175.541.803	697.449.548.305
231	1. Nguyên giá		1.027.863.491.392	770.036.688.974
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(56.687.949.589)	(72.587.140.669)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		661.663.389.512	737.618.701.317
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	661.663.389.512	737.618.701.317
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	13	57.765.333.164	41.762.045.863
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh		47.331.000.000	47.331.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		16.698.354.991	-
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(6.264.021.827)	(5.568.954.137)
260	V. Tài sản dài hạn khác		13.851.980.384	3.889.759.240
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	13.851.980.384	3.889.759.240
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.493.821.249.368	2.187.161.236.387

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.486.867.737.583	1.262.377.279.932
310	I. Nợ ngắn hạn		936.962.298.973	731.118.594.852
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	52.039.922.666	59.279.354.497
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		2.136.036.470	314.465.264
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	12.930.031.761	6.198.471.249
314	4. Phải trả người lao động		3.043.946.230	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	65.514.307.570	88.212.133.357
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	401.479.899.386	260.107.329.085
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	153.361.244.398	191.202.376.155
320	8. Vay ngắn hạn	20	239.298.049.144	123.980.249.254
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.158.861.348	1.824.215.991
330	II. Nợ dài hạn		549.905.438.610	531.258.685.080
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15	4.024.289.642	4.024.289.642
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	289.124.870.439	159.651.921.870
338	4. Vay dài hạn	20	256.756.278.529	367.582.473.568
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.006.953.511.785	924.783.956.455
410	I. Vốn chủ sở hữu	21.1	1.006.953.511.785	924.783.956.455
411	1. Vốn cổ phần		600.000.000.000	600.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		600.000.000.000	600.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		100.000.000.000	100.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		41.208.052.350	41.208.052.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		265.745.459.435	183.575.904.105
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		174.454.749.130	111.938.664.304
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		91.290.710.305	71.637.239.801
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.493.821.249.368	2.187.161.236.387

Phan Xuân Tứ Quý
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

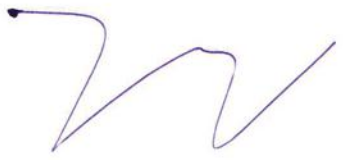


Nguyễn Trường Bảo Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2018

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	470.164.413.580	180.486.507.350
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(327.852.097.302)	(64.398.161.270)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		142.312.316.278	116.088.346.080
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	28.197.823.219	24.360.791.734
22	5. Chi phí tài chính	25	(2.219.923.153)	(6.402.839.539)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.128.417.192)	(375.464.496)
25	6. Chi phí bán hàng	24	(11.050.634.064)	(9.904.144.890)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(43.707.412.874)	(41.654.226.221)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		113.532.169.406	82.487.927.164
31	11. Thu nhập khác	26	9.911.848.773	10.015.395.983
32	12. Chi phí khác	26	(7.842.825.010)	(1.013.137.003)
40	13. Lợi nhuận khác	26	2.069.023.763	9.002.258.980
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		115.601.193.169	91.490.186.144
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(23.938.982.864)	(18.520.946.343)
60	16. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		91.662.210.305	72.969.239.801
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.5	1.528	2.178
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.5	1.528	2.178


Phan Xuân Tứ Quý
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trường Bảo Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2018

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B03-DN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		115.601.193.169	91.490.186.144
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	8, 9, 10	300.700.474.870	35.565.997.915
03	Các khoản dự phòng		752.603.783	5.701.221.667
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	22.2	(6.557.015)	(86.170.742)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(27.408.791.204)	(24.387.037.668)
06	Chi phí lãi vay	25	1.128.417.192	375.464.496
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		390.767.340.795	108.659.661.812
09	Giảm các khoản phải thu		43.831.775.695	13.992.733.757
10	Tăng hàng tồn kho		(18.025.119)	(119.512.273)
11	Tăng các khoản phải trả		805.737.342.958	357.968.671.073
12	Tăng chi phí trả trước		(9.962.221.144)	(2.524.342.462)
14	Tiền lãi vay đã trả	25	(1.128.417.192)	(375.464.496)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.368.611.692)	(77.557.817.739)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		2.922.854.612	139.560.000
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.077.364.330)	(5.612.809.158)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.215.704.674.583	394.570.680.514
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(1.103.231.105.968)	(373.359.335.628)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	176.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(16.698.354.991)	-
27	Lãi tiền gửi nhận được và cổ tức được chia		28.191.266.204	23.677.286.546
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.091.738.194.755)	(349.506.049.082)
	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		284.553.974.049	395.592.934.413
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(280.062.369.198)	(562.975.387.566)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	21.3	-	(120.005.985.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		4.491.604.851	112.611.561.847

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		128.458.084.679	157.676.193.279
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		282.051.924.177	124.289.560.156
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		6.557.015	86.170.742
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	410.516.565.871	282.051.924.177



Phan Xuân Tứ Quý
Người lập



Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Trường Bảo Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2018

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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 2017 là: 209 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

3.4 Chi phí trả trước

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B09-DN

47**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.10 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.11 Chi phí đi vay

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển

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

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 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.

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	124.064.598	97.080.500
Tiền gửi ngân hàng	11.390.501.273	17.418.811.501
Các khoản tương đương tiền (*)	399.002.000.000	264.536.032.176
TỔNG CỘNG	410.516.565.871	282.051.924.177

(*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất từ 4,8%/năm đến 6,2%/năm.

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

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng thuê đất khu công nghiệp	23.415.788.726	12.294.150.328
<i>Tổng Công ty Bưu Điện Việt Nam</i>	4.726.476.245	4.726.476.245
<i>Công ty Cổ phần Dược phẩm Fremed</i>	5.149.496.000	-
<i>Công ty TNHH Thực phẩm Quốc tế Nam Dương</i>	2.934.886.917	2.934.886.917
<i>Khác</i>	10.604.929.564	4.632.787.166
Phí môi trường	700.225.456	666.817.666
Phòng trọ nhà lưu trú	145.250.092	113.855.362
Cung cấp nước sạch	261.944.258	282.280.434
Khác	1.119.487.695	1.075.236.627
TỔNG CỘNG	25.642.696.227	14.432.340.417
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(626.678.964)	(569.142.871)
GIÁ TRỊ THUẦN	25.016.017.263	13.863.197.546
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	24.198.365.263	13.463.049.226
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	817.652.000	400.148.320

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)**5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư Sài Gòn Thái Dương	179.565.136	30.000.000
Công ty TNHH Kiến trúc Đầu tư và Xây dựng Rồng Việt	159.500.000	-
Công ty Cổ phần Y tế Việt Anh	142.171.500	-
Công ty TNHH Kiểm soát và Tư vấn Xây dựng Thái Bình	102.000.000	291.600.000
Khác	275.897.369	1.400.608.510
TỔNG CỘNG	859.134.005	1.722.208.510

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	280.661.619.305	342.399.278.145
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Mương Lớn I	12.108.754.426	7.435.874.071
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Rạch Rộp I	10.341.825.474	12.752.679.487
Tạm ứng cho nhân viên	4.390.815.522	7.278.135.942
Phí duy tu, bảo dưỡng	2.367.595.137	-
Khác	5.676.100.398	937.650.670
TỔNG CỘNG	315.546.710.262	370.803.618.315
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	315.290.818.262	370.547.726.315
<i>Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	255.892.000	255.892.000

7. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên vật liệu	588.211.840	570.186.721

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Số đầu năm	39.193.612.169	1.816.387.047	12.576.047.052	926.557.269	54.512.603.537
Mua mới trong năm	-	80.011.000	1.080.771.818	264.225.000	1.425.007.818
Số cuối năm	39.193.612.169	1.896.398.047	13.656.818.870	1.190.782.269	55.937.611.355
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	260.530.754	9.986.805.806	751.698.269	10.999.034.829
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	7.457.186.684	966.436.086	10.373.656.085	788.896.581	19.586.175.436
Khấu hao trong năm	1.614.906.144	273.202.647	485.688.616	80.305.093	2.454.102.500
Số cuối năm	9.072.092.828	1.239.638.733	10.859.344.701	869.201.674	22.040.277.936
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	31.736.425.485	849.950.961	2.202.390.967	137.660.688	34.926.428.101
Số cuối năm	30.121.519.341	656.759.314	2.797.474.169	321.580.595	33.897.333.419

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>VND</i> <i>Phân môn máy tính</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	393.151.372
Mua mới trong năm	<u>195.000.000</u>
Số cuối năm	<u>588.151.372</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã hao mòn hết</i>	295.051.372
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	340.013.872
Hao mòn trong năm	<u>52.962.500</u>
	<u>392.976.372</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>53.137.500</u>
Số cuối năm	<u>195.175.000</u>

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i> <i>Đất và hạ tầng khu công nghiệp</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	770.036.688.974
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	571.919.403.368
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận doanh thu một lần	<u>(314.092.600.950)</u>
	1.027.863.491.39
Số cuối năm	<u>2</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	72.587.140.669
Khấu hao trong năm	298.193.409.870
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận doanh thu một lần	<u>(314.092.600.950)</u>
Số cuối năm	<u>56.687.949.589</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>697.449.548.305</u>
Số cuối năm	<u>971.175.541.803</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê lại thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại vào ngày này.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn II	396.986.804.324	595.954.266.080
<i>Trong đó:</i>		
<i>Khu công nghiệp hỗ trợ 1</i>	<i>202.600.776</i>	<i>13.303.832.945</i>
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn III	110.805.766.727	64.315.543.001
Khu cảng Hiệp Phước	89.259.570.406	55.197.793.480
Khu đô thị Hiệp Phước	42.716.823.060	2.136.429.818
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn I	18.308.068.634	20.014.668.938
Khu dân cư Hiệp Phước 1	3.586.356.361	-
TỔNG CỘNG	<u>661.663.389.512</u>	<u>737.618.701.317</u>

12. LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 47.170.781.901 VND (năm 2016: 48.812.245.880 VND). Đây là các khoản lãi phát sinh từ các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II của Công ty.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1 Đầu tư vào công ty liên doanh

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	<u>47.331.000.000</u>	<u>(6.264.021.827)</u>	<u>47.331.000.000</u>	<u>(5.568.954.137)</u>

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

13.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Long Hậu (“LHG”). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty sở hữu 975.485 cổ phiếu, tương đương gần 2% vốn chủ sở hữu của LHG.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa tài sản	7.707.493.444	1.699.898.272
Chi phí hoa hồng	6.144.486.940	2.189.860.968
TỔNG CỘNG	13.851.980.384	3.889.759.240

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	52.039.922.666	59.279.354.497
Phải trả cho các bên khác	52.035.322.666	50.456.311.510
<i>Công ty TNHH Koastal Eco Industries</i>	13.383.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn</i>	10.830.581.882	13.261.588.768
<i>Chi nhánh Miền Nam – Tổng Công ty 319</i>	5.849.004.713	19.659.004.713
<i>Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen</i>	4.844.600.000	61.600.000
<i>Công ty TNHH MTV Công trình Cầu phà Thành phố Hồ Chí Minh</i>	4.600.998.860	12.541.152.199
<i>Các nhà cung cấp khác</i>	12.527.137.211	4.932.965.830
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.600.000	8.823.042.987
Dài hạn	4.024.289.642	4.024.289.642
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.024.289.642	4.024.289.642
TỔNG CỘNG	56.064.212.308	63.303.644.139

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	2.142.314.349	69.516.606.468	(74.404.777.662)	(2.745.856.845)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.450.480.792)	23.938.982.864	(11.368.611.692)	10.119.890.380
Thuế thu nhập cá nhân	4.056.156.900	3.985.861.003	(5.231.876.522)	2.810.141.381
TỔNG CỘNG	3.747.990.457	97.441.450.335	(91.005.265.876)	10.184.174.916
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu</i>	2.450.480.792			2.745.856.845
<i>Phải trả</i>	6.198.471.249			12.930.031.761

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê đất giai đoạn I	64.209.995.077	84.664.835.392
Thưởng cho cán bộ nhân viên	-	1.406.299.458
Chi phí lãi vay vốn hóa	495.794.540	386.276.037
Khác	808.517.953	1.754.722.470
TỔNG CỘNG	65.514.307.570	88.212.133.357

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	690.604.769.825	419.759.250.955
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	401.479.899.386	260.107.329.085
<i>Dài hạn</i>	289.124.870.439	159.651.921.870

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ, ký cược	106.677.490.283	143.607.981.387
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước - Giai đoạn II	42.790.486.192	42.256.774.192
Phí duy tu, bảo dưỡng	-	919.032.950
Khác	3.893.267.923	4.418.587.626
	153.361.244.398	191.202.376.155
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	153.361.244.398	189.098.370.982
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	-	2.104.005.173

20. VAY	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại	VND	
					Số cuối năm	Số cuối năm
Ngắn hạn	123.980.249.254	29.756.897.309	(280.062.369.198)	365.623.271.779	239.298.049.144	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	17.192.899.254	29.756.897.309	(37.710.747.419)	-	9.239.049.144	
Vay dài hạn đến hạn trả	106.787.350.000	-	(242.351.621.779)	365.623.271.779	230.059.000.000	
Dài hạn	367.582.473.568	254.797.076.740	-	(365.623.271.779)	256.756.278.529	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.2)	364.351.191.379	246.986.076.740	-	(363.469.071.779)	247.868.196.340	
Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 20.3)	3.231.282.189	7.811.000.000	-	(2.154.200.000)	8.888.082.189	
TỔNG CỘNG	491.562.722.822	284.553.974.049	(280.062.369.198)	-	496.054.327.673	
20.1 Vay ngân hàng ngắn hạn						
Tên ngân hàng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Tin chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	9.239.049.144	Từ ngày 4 tháng 1 năm 2018 đến ngày 31 tháng 8 năm 2018	Bổ sung vốn lưu động	Từ 5,3 đến 5,4		

Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B09-DN

59

20.	Vay (tiếp theo)	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
20.2	Vay ngân hàng dài hạn	VND				
	Tên ngân hàng					
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Nhà Bè	434.106.196.340	Từ ngày 4 tháng 2 năm 2018 đến ngày 7 tháng 6 năm 2023	Tài trợ phát triển Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II	Lãi suất cơ sở + 6,0	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	216.000.000.000				
	Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	41.666.800.000	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2018 đến ngày 3 tháng 4 năm 2021	Thanh toán chi phí thực hiện gói thầu thi công đường, vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa	Từ 8,2 đến 9,4	Các khoản phải thu
	Trong đó:					
	Vay dài hạn đến hạn trả	11.904.800.000				
	TỔNG CỘNG	475.772.996.340				
	Vay dài hạn đến hạn trả	227.904.800.000				
	Vay dài hạn	247.868.196.340				

20. VAY (tiếp theo)

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

Khoản vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Khoản vay 1	3.231.282.189	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2018 đến ngày 1 tháng 06 năm 2019	Tài trợ công trình xây dựng nhà máy xử lý nước thải module 2	9,75	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
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	2.154.200.000				
Khoản vay 2	7.811.000.000	Từ ngày 22 tháng 11 năm 2019 đến ngày 22 tháng 11 năm 2027	Tài trợ công trình xây dựng nhà máy xử lý nước thải module 1-Giai đoạn II	8,86	Quyền tài sản phát sinh và quyền thụ hưởng doanh thu từ hợp đồng thuê đất tại Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn I
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả	-				
TỔNG CỘNG	11.042.282.189				
<i>Trong đó:</i> Vay dài hạn đến hạn trả Vay dài hạn	2.154.200.000 8.888.082.189				

Thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B09-DN

61

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Năm trước					
Số đầu năm	300.000.000.000	-	41.208.052.350	238.775.135.089	579.983.187.439
Tăng vốn	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 thường 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
Năm nay					
Số đầu năm	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	183.575.904.105	924.783.956.455
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	91.662.210.305	91.662.210.305
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.837.539.184)	(5.837.539.184)
Quỹ thường ban điều hành	-	-	-	(3.283.615.791)	(3.283.615.791)
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	-	-	-	(371.500.000)	(371.500.000)
Số cuối năm	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	265.745.459.435	1.006.953.511.785

21.2 Chi tiết vốn cổ phần

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**21.3 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

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

21.4 Cổ phiếu

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

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)	91.662.210.305	72.969.239.801
Trích quỹ phúc lợi, khen thưởng (VND) (*)	-	(5.837.539.184)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	<u>91.662.210.305</u>	<u>67.131.700.617</u>
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>60.000.000</u>	<u>30.821.918</u>
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản và lãi suy giảm	1.528	2.178

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2017 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2017 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 12/2017/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2017.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	470.164.413.580	180.486.507.350
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn I</i>	58.949.016.282	129.613.824.770
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn II</i>	372.991.650.305	15.465.788.107
<i>Doanh thu cung cấp nước sạch</i>	24.689.630.386	22.344.546.897
<i>Doanh thu xử lý nước thải</i>	9.540.191.840	9.062.456.858
<i>Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân</i>	2.715.882.713	2.671.922.323
<i>Khác</i>	1.278.042.054	1.327.968.395

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 3.19. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời gian thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn và lợi nhuận gộp của Công ty trong năm tài chính hiện hành như sau:

	VND	
	Ghi nhận doanh thu một lần	Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
Doanh thu	390.507.624.716	9.627.928.359
Giá vốn	(278.412.901.014)	(6.959.380.113)
Lợi nhuận gộp	<u>112.094.723.702</u>	<u>2.668.548.246</u>

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	16.734.775.239	7.299.242.775
Lãi chậm thanh toán	10.674.015.965	16.478.227.573
Cổ tức được chia	782.475.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	6.557.015	86.170.742
Chiết khấu thanh toán	-	497.150.644
TỔNG CỘNG	<u>28.197.823.219</u>	<u>24.360.791.734</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn I	47.761.774.450	27.845.028.376
Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn II	250.431.635.420	5.119.641.109
Giá vốn cung cấp nước sạch	22.943.940.045	21.550.780.392
Giá vốn xử lý nước thải	3.529.405.944	6.124.767.963
Giá vốn nhà lưu trú công nhân	3.185.341.443	3.757.943.430
TỔNG CỘNG	<u>327.852.097.302</u>	<u>64.398.161.270</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	11.050.634.064	9.904.144.890
Chi phí nhân viên	3.457.163.887	3.026.532.740
Chi phí công cụ, dụng cụ	57.459.245	63.090.546
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.940.306.664	1.680.459.374
Khác	3.595.704.268	5.134.062.230
Chi phí quản lý doanh nghiệp	43.707.412.874	41.654.226.221
Chi phí nhân viên	21.792.545.255	22.080.453.259
Chi phí công cụ, dụng cụ	780.946.115	1.043.530.398
Chi phí khấu hao	646.064.361	754.419.864
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.407.549.862	7.519.669.968
Khác	14.080.307.281	10.256.152.732
TỔNG CỘNG	<u>54.758.046.938</u>	<u>51.558.371.111</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi vay	1.128.417.192	375.464.496
Dự phòng đầu tư vào công ty liên doanh	695.067.690	5.568.954.137
Chiết khấu thanh toán	310.298.636	458.420.906
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái	86.139.635	-
TỔNG CỘNG	<u>2.219.923.153</u>	<u>6.402.839.539</u>

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	9.911.848.773	10.015.395.983
Thu tiền hoàn trả chi phí hạ tầng	7.505.556.069	4.738.631.026
Thu từ lãi phạt chậm thanh toán	21.404.380	3.390.004.443
Thu từ cho thuê trung tâm sinh hoạt công nhân	1.016.987.870	1.161.589.316
Khác	1.367.900.454	725.171.198
Chi phí khác	(7.842.825.010)	(1.013.137.003)
Chi phí hạ tầng đầu tư	(7.240.879.908)	-
Chi phí cho thuê trung tâm sinh hoạt công nhân	(469.530.048)	(971.788.000)
Khác	(132.415.054)	(41.349.003)
LỢI NHUẬN KHÁC	2.069.023.763	9.002.258.980

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>23.938.982.864</u>	<u>18.520.946.343</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	115.601.193.169	91.490.186.144
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	23.120.238.634	18.298.037.229
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	802.821.485	235.715.404
Lỗi (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái	<u>15.922.745</u>	<u>(12.806.290)</u>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>23.938.982.864</u>	<u>18.520.946.343</u>

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Bên liên quan	Cổ tức công bố	-	72.960.000.000
		Mua cổ phần		60.861.780.000
		Lãi vay	-	8.818.442.987
		Cung cấp dịch vụ	132.727.272	265.454.545
		Thuê bãi giữ xe	70.941.935	73.260.000
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	4.705.994.232	4.589.150.848
		Thuê đất	158.339.136	226.252.224
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	438.241.856	556.682.302
		Phí bảo trì	2.888.523.145	2.563.333.520
		Sử dụng dịch vụ	1.745.455.364	1.016.175.398
		Thuê đất	9.563.450.531	-
		Đặt cọc thuê đất	-	2.104.005.173
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	26.967.872	43.633.464
		Phí bảo trì	157.770.000	-
		Chi trả hộ	-	1.399.240.015

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng					
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Bên liên quan	Chi hộ	-	400.148.320	
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	803.000.000	-	
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	14.652.000	-	
			817.652.000	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	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Bên liên quan	Xây dựng công trình	4.600.000	4.600.000	
			4.600.000	8.823.042.987	
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	4.024.289.642	
Phải trả ngắn hạn khác					
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Bên liên quan	Đặt cọc thuê đất	-	2.104.005.173	

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		VND	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thù lao		5.280.808.610	6.468.245.513

29. NỢ TIỀN TẶNG

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 2017, 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. Trong năm 2017, Sở Tài chính và Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện quyết toán tiền thuê đất nộp một lần cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2006 đến ngày 1 tháng 7 năm 2014 với tổng diện tích 901.825 m² căn cứ theo các hợp đồng thuê đất đã ký trước đây với các cơ quan có thẩm quyền. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã trích trước tiền thuê đất cho phần diện tích đất còn lại với diện tích 220.234 m² phát sinh sau ngày 1 tháng 7 năm 2014 với số tiền là 64.209.995.077 VND, căn cứ vào các hợp đồng thuê đất và các phụ lục đã ký.

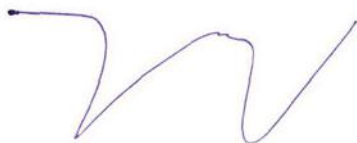
Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội ban hành vào ngày 1 tháng 7 năm 2014 và các nghị định hướng dẫn, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất thuộc Giai đoạn 1 nêu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần. Tuy nhiên, 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.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc 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 14 tháng 3 năm 2018

Thank
You



**KHU CÔNG NGHIỆP
HIỆP PHƯỚC**

Địa chỉ

**Khu B, Đường số 1, khu công nghiệp
Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.**

Email & Web

**marketing@hiepphuoc.com
www.hiepphuoc.com**

Liên hệ

(84 28) 37800345