Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước
Digitally signed by Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305046979, CN=Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước, L=Nhà Bè, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2018-03-19 16:23:27
Foxit Reader Version: 9.0.1

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc

HIEP PHUOC CORP

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**

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

*Số: 239../2018/CBTT-HIPC-TCKT* *Tp.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 03 năm 2018*

# CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

- Công ty: **CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC (HIPC)**
- Mã chứng khoán: **HPI**
- Địa chỉ trụ sở chính đóng tại: Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 028 37800345 Fax: 028 37800341
- Website:http://www.hiepphuoc.vn/ Email: hiepphuocco@hiepphuoc.com
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Nguyễn Trường Bảo Khánh** – Tổng Giám Đốc.
- Điện thoại: 028 37800345
- **Nội dung thông tin công bố**:
- Công bố thông tin về Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 *(Đính kèm báo cáo tài chính năm 2017_đã kiểm toán).*
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm 2017 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo năm 2016.

*Đơn vị tính: VNĐ*

| STT | CHỈ TIÊU | NĂM 2017 *(1)* | NĂM 2016 *(2)* | CHÊNH LỆCH *(1)-(2)* | TỶ LỆ % *(1)/(2)* |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Tổng doanh thu | 508.274.085.572 | 214.862.695.067 | 293.411.390.505 | 237% |
| 2 | Tổng chi phí | 392.672.892.403 | 123.372.508.923 | 269.300.383.480 | 318% |
| 3 | Lợi nhuận trước thuế | 115.601.193.169 | 91.490.186.144 | 24.111.007.025 | 126% |
| 4 | Thuế TNDN | 23.938.982.864 | 18.520.946.343 | 5.418.036.521 | 129% |
| **5** | **Lợi nhuận sau thuế** | **91.662.210.305** | **72.969.239.801** | **18.692.970.504** | **126%** |

- Năm 2017, tổng doanh thu tăng 137% tương đương tăng 293,4 tỷ đồng, trong đó doanh thu cho thuê đất chiếm tỷ trọng lớn (khoảng 85%) trong cơ cấu tổng doanh thu của HIPC. Trong năm 2017, tổng doanh thu cho thuê đất đạt 431,9 tỷ đồng tương đương tăng 198% so với năm 2016. Theo phương pháp hạch toán doanh thu của Công ty: doanh thu cho thuê đất được phân bổ theo cách chia đều cho số năm của hợp đồng cho thuê đất, và khi doanh nghiệp thuê đất thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng thì Công ty sẽ ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê, trong năm 2017 Công ty có nhiều hợp đồng cho thuê đất thanh toán đạt mức 95% hơn năm 2016. Doanh thu khác (cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, khác, …) tăng 9% tương đương đạt 76,3 tỷ đồng so với năm 2016.
- Tổng chi phí năm 2017 tăng 269,3 tỷ đồng so với năm 2016 và tương đương tăng 218%, do giá vốn cho thuê đất GĐ 02 cao hơn khoảng 70% so với giá vốn cho thuê đất GĐ 01 mà doanh thu cho thuê đất GĐ 02 chiếm khoảng 73% so với tổng doanh thu năm 2017, năm 2016 doanh thu GĐ 02 chỉ chiếm 7% so với tổng doanh thu. Chi phí khác (giá vốn cung cấp dịch vụ, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí QLDN, khác, …) tăng 5% tương đương tăng 4 tỷ đồng so với năm 2016. Điều này dẫn đến tỷ trọng doanh thu và tỷ trọng chi phí tăng không tương ứng với nhau.
- Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế năm 2017 tăng 26% so với năm 2016 tương đương tăng 18,7 tỷ đồng.

**Nơi nhận:**
- *Như trên;*
- *Lưu VT, P.TCKT.*

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

M.S.D.N: 0305044... C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC H.NHÀ BÈ - T.P HỒ CHÍ MINH

**Nguyễn Trường Bảo Khánh**

# Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

Báo cáo tài chính

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

**MỤC LỤC**


| | *Trang* |
|---|---|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 3 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 4 - 5 |
| Bảng cân đối kế toán | 6 - 7 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính | 11 - 34 |

# Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

THÔNG TIN CHUNG

## CÔNG TY

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

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | | |
|---|---|---|
| Ông Tề Trí Dũng | Chủ tịch | bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Nguyễn Việt Dũng | Chủ tịch | miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Trần Đăng Linh | Phó Chủ tịch | bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Huỳnh Bảo Đức | Thành viên | bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2017 |
| Bà Nguyễn Thị Bình | Thành viên | bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh | Thành viên | |
| Bà Phạm Thị Viết | Thành viên | |
| Bà Trần Đình Thu Nhi | Thành viên | |
| Ông Nguyễn Hải Từ | Thành viên | miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2017 |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hà | Thành viên | miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Trần Đăng Linh | Thành viên | miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Nguyễn Hoàng Anh Quân | Thành viên | miễn nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2017 |

## BAN KIỂM SOÁT

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

| | | |
|---|---|---|
| Ông Dương Minh Nhựt | Trưởng ban kiểm soát | |
| Ông Nguyễn Quốc Dũng | Thành viên | bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Võ Tuấn Anh | Thành viên | |

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

| | | |
|---|---|---|
| Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh | Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2017 |
| Ông Vương Hữu Mẫn | Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 6 tháng 2 năm 2017 |
| Ông Huỳnh Bảo Đức | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 20 tháng 2 năm 2017 |
| Bà Nguyễn Thị Bình | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 17 tháng 7 năm 2017 |
| Ông Nguyễn Tấn Phong | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Đinh Văn Tươi | Phó Tổng Giám đốc | |
| Ông Giang Ngọc Phương | Phó Tổng Giám đốc | |

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là:

| | | |
|---|---|---|
| Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh | Tổng Giám đốc | kể từ ngày 8 tháng 2 năm 2017 |
| Ông Vương Hữu Mẫn | Tổng Giám đốc | trước ngày 8 tháng 2 năm 2017 |

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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; và
- lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 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:

M.S.D.N: 0305048979 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
H. NHÀ BÈ - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Trường Bảo Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2018

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

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

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.

Building a better working world

***Ý kiến của Kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 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/QH2013 được Quốc hội ban hành vào ngày 1 tháng 7 năm 2014 và các nghị định hướng dẫn, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất thuộc Giai đoạn 1 nêu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần. Tuy nhiên, hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá nêu trên, do vậy, Công ty và các cơ quan quản lý địa phương vẫn chưa xác định được đơn giá thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với diện tích đất nêu trên của Giai đoạn 1.

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

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

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**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

*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** |

M.S.D.N: 0305046919-C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC ★ H.NHÀ BÈ - T.P HỒ CHÍ MINH

| | | |
|---|---|---|
| Phan Xuân Tứ Quý | Lữ Thị Thu Vân | Nguyễn Trường Bảo Khánh |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 14 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

*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** |

M.S.D.N: 0305[illegible]979 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC H.NHÀ BÈ - T.P HỒ CHÍ MINH

| Phan Xuân Tứ Quý | Lữ Thị Thu Vân | Nguyễn Trường Bảo Khánh |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | 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

*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** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | |
| 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** |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

*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 | Lữ Thị Thu Vân | Nguyễn Trường Bảo Khánh |
| Người lập | Kế toán trưởng | 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 cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

### *3.3 Hàng tồn kho*

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

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

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

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

### *3.4 Chi phí trả trước*

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

### *3.5 Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

### *3.6 Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

### 3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

### 3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.10 *Thuê tài sản*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

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

### 3.11 *Chi phí đi vay*

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

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

### 3.12 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

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

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số 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. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

### 3.20 *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.

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

### 3.20 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

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 |
| *Tổng Công ty Bưu Điện Việt Nam* | *4.726.476.245* | *4.726.476.245* |
| *Công ty Cổ phần Dược phẩm Fremed* | *5.149.496.000* | - |
| *Công ty TNHH Thực phẩm Quốc tế Nam Dương* | *2.934.886.917* | *2.934.886.917* |
| *Khác* | *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** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải thu từ các bên khác* | *24.198.365.263* | *13.463.049.226* |
| *Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)* | *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** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải thu các bên khác* | *315.290.818.262* | *370.547.726.315* |
| *Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)* | *255.892.000* | *255.892.000* |

## 7. HÀNG TỒN KHO

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Nguyên vật liệu | 588.211.840 | 570.186.721 |

## 8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*VND*

| | *Nhà cửa và vật kiến trúc* | *Máy móc và thiết bị* | *Phương tiện vận tải* | *Thiết bị văn phòng* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | | | |
| 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

| | *VND*<br>*Phần mềm máy tính* |
|---|---|
| **Nguyên giá:** | |
| Số đầu năm | 393.151.372 |
| Mua mới trong năm | 195.000.000 |
| Số cuối năm | 588.151.372 |
| *Trong đó:* | |
| *Đã hao mòn hết* | *295.051.372* |
| **Giá trị hao mòn lũy kế:** | |
| Số đầu năm | 340.013.872 |
| Hao mòn trong năm | 52.962.500 |
| Số cuối năm | 392.976.372 |
| **Giá trị còn lại:** | |
| Số đầu năm | 53.137.500 |
| Số cuối năm | 195.175.000 |

## 10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | *VND*<br>*Đất và hạ tầng khu công nghiệp* |
|---|---|
| **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 | (314.092.600.950) |
| Số cuối năm | 1.027.863.491.392 |
| **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 | (314.092.600.950) |
| Số cuối năm | 56.687.949.589 |
| **Giá trị còn lại:** | |
| Số đầu năm | 697.449.548.305 |
| Số cuối năm | 971.175.541.803 |

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 DỞ 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 |
| *Trong đó:* | | |
| *Khu công nghiệp hỗ trợ 1* | *202.600.776* | *13.303.832.945* |
| 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** | **661.663.389.512** | **737.618.701.317** |

## 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 | 47.331.000.000 | (6.264.021.827) | 47.331.000.000 | (5.568.954.137) |

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 |
| *Công ty TNHH Koastal Eco Industries* | *13.383.000.000* | - |
| *Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn* | *10.830.581.882* | *13.261.588.768* |
| *Chi nhánh Miền Nam – Tổng Công ty 319* | *5.849.004.713* | *19.659.004.713* |
| *Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen* | *4.844.600.000* | *61.600.000* |
| *Công ty TNHH MTV Công trình Cầu phà Thành phố Hồ Chí Minh* | *4.600.998.860* | *12.541.152.199* |
| *Các nhà cung cấp khác* | *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** |
| *Trong đó:* | | | | |
| *Phải thu* | *2.450.480.792* | | | *2.745.856.845* |
| *Phải trả* | *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 |
| *Trong đó:* | | |
| *Ngắn hạn* | *401.479.899.386* | *260.107.329.085* |
| *Dài hạn* | *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** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải trả các bên khác* | *153.361.244.398* | *189.098.370.982* |
| *Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)* | - | *2.104.005.173* |

## 20. VAY

*VND*

| | *Số đầu năm* | *Tăng trong năm* | *Giảm trong năm* | *Phân loại* | *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* *VND* | *Ngày đáo hạn* | *Mục đích vay* | *Lãi suất (%/năm)* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn | 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 | Tín chấp |

## 20. Vay (tiếp theo)

### 20.2 *Vay ngân hàng dài hạn*

| *Tên ngân hàng* | *Số cuối năm* | *Ngày đáo hạn* | *Mục đích vay* | *Lãi suất* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|---|
| | *VND* | | | *(%/năm)* | |
| 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* | *Ngày đáo hạn* | *Mục đích vay* | *Lãi suất* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|---|
| | *VND* | | | *(%/năm)* | |
| 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 |
| *Trong đó:* | | | | | |
| *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 |
| *Trong đó:* | | | | | |
| *Vay dài hạn đến hạn trả* | - | | | | |
| **TỔNG CỘNG** | **11.042.282.189** | | | | |
| *Trong đó:* | | | | | |
| *Vay dài hạn đến hạn trả* | *2.154.200.000* | | | | |
| *Vay dài hạn* | *8.888.082.189* | | | | |

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

*VND*

| | *Vốn cổ phần* | *Thặng dư vốn cổ phần* | *Quỹ đầu tư phát triển* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|
| **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 thưởng ban điều hành | - | - | - | (2.461.129.483) | (2.461.129.483) |
| Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát | - | - | - | (1.332.000.000) | (1.332.000.000) |
| Số cuối năm | 600.000.000.000 | 100.000.000.000 | 41.208.052.350 | 183.575.904.105 | 924.783.956.455 |
| **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 thưởng ban điều hành | - | - | - | (3.283.615.791) | (3.283.615.791) |
| Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát | - | - | - | (371.500.000) | (371.500.000) |
| Số cuối năm | 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 | 600.000.000.000 | 600.000.000.000 |
| ***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)* | 91.662.210.305 | 67.131.700.617 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân | 60.000.000 | 30.821.918 |
| 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** |
| *Trong đó* | | |
| *Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn I* | *58.949.016.282* | *129.613.824.770* |
| *Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn II* | *372.991.650.305* | *15.465.788.107* |
| *Doanh thu cung cấp nước sạch* | *24.689.630.386* | *22.344.546.897* |
| *Doanh thu xử lý nước thải* | *9.540.191.840* | *9.062.456.858* |
| *Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân* | *2.715.882.713* | *2.671.922.323* |
| *Khác* | *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 | 112.094.723.702 | 2.668.548.246 |

### 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** | **28.197.823.219** | **24.360.791.734** |

## 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 |
| Gía 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** | **327.852.097.302** | **64.398.161.270** |

## 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** | **54.758.046.938** | **51.558.371.111** |

## 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 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái | 86.139.635 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **2.219.923.153** | **6.402.839.539** |

## 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 | 23.938.982.864 | 18.520.946.343 |

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 |
| *Các khoản điều chỉnh:* | | |
| Chi phí không được khấu trừ | 802.821.485 | 235.715.404 |
| Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái | 15.922.745 | (12.806.290) |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 23.938.982.864 | 18.520.946.343 |

## 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:

*VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *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*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|---|---|
| ***Phải thu ngắn hạn của khách hàng*** | | | | |
| Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật | Bên liên quan | Chi hộ | - | 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*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Lương và thù lao | 5.280.808.610 | 6.468.245.513 |

## 29. NỢ TIỀM TÀNG

Hiện tại, Công ty được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Hiệp Phước tại Thành phố Hồ Chí Minh để cho thuê lại. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 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/QH2013 được Quốc hội ban hành vào ngày 1 tháng 7 năm 2014 và các nghị định hướng dẫn, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê của diện tích đất thuộc Giai đoạn 1 nêu trên theo đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần. Tuy nhiên, hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá nêu trên, do vậy, Công ty và các cơ quan quản lý địa phương vẫn chưa xác định được đơn giá thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với diện tích đất nêu trên của Giai đoạn 1.

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

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

## 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 | Lữ Thị Thu Vân | Nguyễn Trường Bảo Khánh |
| Người lập | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

Ngày 14 tháng 3 năm 2018