



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: *124*.../2017/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày *20* tháng *01* năm 2017

CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV/2016

Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

- Công ty: **CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC (HIPC)**
- Mã chứng khoán: **HPI**
- Địa chỉ trụ sở chính đóng tại: Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 37800345 Fax: 37800341
- Website: <http://www.hiepphuoc.vn/> Email: hiepphuocco@hiepphuoc.vn
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Vương Hữu Mẫn** – Tổng Giám Đốc
- Điện thoại: 37800340
- **Nội dung thông tin công bố:**
- Công bố thông tin về báo cáo tài chính Quý IV năm 2016 (*Đính kèm báo cáo tài chính Quý IV năm 2016*).
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Quý IV năm 2016 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo Quý IV năm 2015.

STT	CHỈ TIÊU	BCTC QUÝ IV/2016 (1)	BCTC QUÝ IV/2015 (2)	CHÊNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	35.803.708.947	72.918.133.134	(37.114.424.187)	49%
2	Tổng chi phí	43.433.308.370	44.475.301.639	(1.041.993.269)	98%
3	Lợi nhuận trước thuế	(7.629.599.423)	28.442.831.495	(36.072.430.918)	27%
4	Thuế TNDN		6.734.357.510	(6.734.357.510)	0%
5	Lợi nhuận sau thuế	(7.629.599.423)	21.708.473.985	(29.338.073.408)	35%

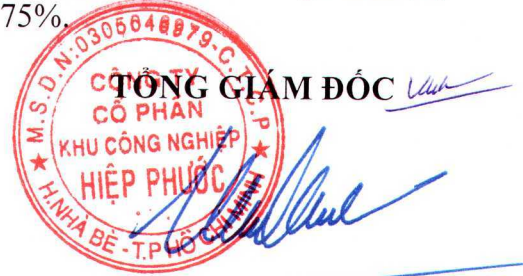
- Tổng doanh thu Quý IV năm 2016 giảm 37 tỷ so với Quý III năm 2015 tương đương giảm 51%. Trong năm nay doanh thu cho thuê đất GD 01 giảm 11,2 tỷ tương đương giảm 80% so với cùng kỳ năm 2015 và doanh thu cho thuê đất GD 02 giảm 18,2 tỷ chỉ đạt 39% so với cùng kỳ năm 2015; là do trong quý IV năm 2016 Công ty không có nhiều hợp đồng thuê đất thanh toán đạt mức 95% (theo phương pháp hạch toán doanh thu) dẫn đến tỷ lệ phân bổ doanh thu trong Quý IV/2016 giảm.
- Tổng chi phí Quý IV năm 2016 giảm 1 tỷ so với Quý IV năm 2015 tương

đương giảm 2%, là do giảm doanh thu tương ứng với giảm chi phí và trong Quý IV/2016 Công ty có điều chỉnh tăng giá vốn theo Biên Bản của Kiểm toán Nhà Nước.

- Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2016 giảm 29, tỷ so với quý III năm 2015 tương đương giảm 75%.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, P.TCKT.



Vương Hữu Mẫn

Công ty CP KCN Hiệp Phước
MST: 0305046979



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV
Năm 2016

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 12 - 2016



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

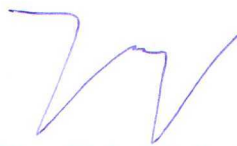
Tại ngày : 31/12/2016

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		670.165.482.721	723.916.932.185
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	281.965.753.435	324.904.134.220
1. Tiền	111		17.429.721.259	53.747.562.862
2. Các khoản tương đương tiền	112		264.536.032.176	271.156.571.358
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.2	386.491.291.901	398.394.160.653
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		14.432.340.417	13.461.913.437
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.722.208.510	4.888.974.104
3. Các khoản phải thu khác	136		370.773.618.315	380.480.148.453
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(436.875.341)	(436.875.341)
III. Hàng tồn kho	140	V.3	570.186.721	618.637.312
1. Hàng tồn kho	141		570.186.721	618.637.312
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.4	1.138.250.664	
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
2. Các khoản thuế phải thu nhà nước	153		1.138.250.664	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		1.536.669.629.490	1.328.394.569.312
I. Tài sản cố định	220	V.5	34.979.565.601	35.624.210.212
1. Tài sản cố định hữu hình	221		34.926.428.101	35.564.941.462
- Nguyên giá	222		54.512.603.537	54.512.603.537
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(19.586.175.436)	(18.947.662.075)
2. Tài sản cố định vô hình	227		53.137.500	59.268.750
- Nguyên giá	228		393.151.372	393.151.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(340.013.872)	(333.882.622)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.6	697.449.548.305	504.347.919.541
1. Nguyên giá	231		1.180.684.118.325	974.395.770.673
2. Giá trị khấu hao lũy kế	232		(483.234.570.020)	(470.047.851.132)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	758.558.710.481	738.219.256.434
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		758.558.710.481	738.219.256.434
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	41.762.045.863	47.331.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		47.331.000.000	47.331.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.568.954.137)	
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.9	3.919.759.240	2.872.183.125
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.919.759.240	2.872.183.125
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.206.835.112.211	2.052.311.501.497

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		1.387.376.033.593	1.486.603.191.291
I. Nợ ngắn hạn	310		489.222.669.428	655.136.366.758
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	58.407.172.679	42.994.826.217
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	37.741.808	8.398.443
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	6.198.471.249	17.951.899.779
4. Phải trả công nhân viên người lao động	314			154.704.672
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	214.083.068.836	77.411.771.242
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	191.479.099.611	506.807.038.043
8. Vay ngắn hạn	320	V.16	17.192.899.254	7.837.420.806
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	V.17	1.824.215.991	1.970.307.556
II. Nợ dài hạn	330		898.153.364.165	831.466.824.533
1. Phải trả dài hạn người bán dài hạn	331	V.10	4.024.289.642	86.325.281.129
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	419.759.250.955	303.805.418.477
3. Vay dài hạn	338	V.16	474.369.823.568	441.336.124.927
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	400	V.18	819.459.078.618	565.708.310.206
I. Vốn chủ sở hữu	410		819.459.078.618	565.708.310.206
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	300.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100.000.000.000	
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		41.208.052.350	41.208.052.350
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		78.251.026.268	224.500.257.856
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.879.919.807	145.167.551.972
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		70.371.106.461	79.332.705.884
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)	440		2.206.835.112.211	2.052.311.501.497

Người lập



Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Tổng Giám Đốc




Vương Hữu Mẫn

BẢNG CÂN ĐỐI PHÁT SINH TÀI KHOẢN

Từ ngày 01/10/16 đến ngày 31/12/16

Mã hiệu	Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ (Vnd)		Phát sinh trong kỳ (Vnd)		Số dư cuối kỳ (Vnd)	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
111	Tiền mặt	165.443.779		2.911.042.108	2.979.405.387	97.080.500	
1111	Tiền Việt Nam	165.443.779		2.911.042.108	2.979.405.387	97.080.500	
112	Tiền gửi Ngân hàng	53.582.119.083		1.650.511.345.621	1.686.760.823.945	17.332.640.759	
1121	Tiền Việt Nam	47.584.402.146		1.645.270.795.621	1.686.755.686.340	6.099.511.427	
1122	Ngoại tệ	5.997.716.937		5.240.550.000	5.137.605	11.233.129.332	
128	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	271.156.571.358		440.600.000.000	447.220.539.182	264.536.032.176	
1281	Tiền gửi có kỳ hạn	271.156.571.358		440.600.000.000	447.220.539.182	264.536.032.176	
131	Phải thu của khách hàng	13.461.913.437	8.398.443	167.193.906.053	166.252.822.438	14.432.340.417	37.741.808
1311	Thuế đất KCN Hiệp Phước (GĐI)	12.294.150.718		151.306.529.205	151.306.529.595	12.294.150.328	
1312	Lắp đặt đồng hồ nước			96.248.461	96.248.461		
1313	Phí duy tu - bảo dưỡng			4.985.898.339	4.985.898.339		
1315	Cung cấp nước sạch	166.080.863	19.613	5.465.315.469	5.357.302.984	282.280.434	8.206.699
1316	Phí môi trường	707.348.033	887	2.823.236.578	2.883.230.198	666.817.666	19.464.140
1317	Phòng trọ Nhà Lưu trú	139.694.347	6.377.943	688.191.248	713.258.259	113.855.362	5.605.969
1319	Phải thu khác	154.639.476	2.000.000	1.828.486.753	910.354.602	1.075.236.627	4.465.000
133	Thuế GTGT được khấu trừ			12.345.302.700	12.345.302.700		
1331	Thuế GTGT được khấu trừ của hàng hóa, dịch vụ			12.345.302.700	12.345.302.700		
138	Phải thu khác	368.511.237.857	751.233.656	10.755.576.843	15.302.630.702	363.489.673.798	276.723.456
1388	Phải thu khác	368.511.237.857	751.233.656	10.755.576.843	15.302.630.702	363.489.673.798	276.723.456
141	Tạm ứng	6.938.101.168		1.486.205.000	1.146.170.226	7.278.135.942	
1418	Tạm ứng khác	6.938.101.168		1.486.205.000	1.146.170.226	7.278.135.942	
152	Nguyên liệu, vật liệu	618.637.312		179.991.600	228.442.191	570.186.721	

Mã hiệu	Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ (Vnd)		Phát sinh trong kỳ (Vnd)		Số dư cuối kỳ (Vnd)	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
1521	Nguyên vật liệu Cấp Nước	415.450.304		146.483.600	221.753.191	340.180.713	
1523	Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	203.187.008		33.508.000	6.689.000	230.006.008	
154	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang			3.678.798.707	3.678.798.707		
1541	Chi phí SXKD dở dang - Cấp Nước			1.578.113.920	1.578.113.920		
1544	Chi phí SXDD dở dang - Xử lý nước thải			968.182.275	968.182.275		
1547	Chi phí dở dang nhà lưu trú			1.132.502.512	1.132.502.512		
211	Tài sản cố định hữu hình	54.512.603.537				54.512.603.537	
2111	Nhà cửa, vật kiến trúc	39.193.612.169				39.193.612.169	
2112	Máy móc, thiết bị	1.816.387.047				1.816.387.047	
2113	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	12.576.047.052				12.576.047.052	
2114	Thiết bị, dụng cụ quản lý	926.557.269				926.557.269	
213	Tài sản cố định vô hình	393.151.372				393.151.372	
2135	Chương trình phần mềm	393.151.372				393.151.372	
214	Hao mòn tài sản cố định		489.329.395.829		13.831.363.499		503.160.759.328
2141	Hao mòn TSCĐ hữu hình		18.947.662.075		638.513.361		19.586.175.436
2143	Hao mòn TSCĐ vô hình		333.882.622		6.131.250		340.013.872
2147	Hao mòn bất động sản đầu tư		470.047.851.132		13.186.718.888		483.234.570.020
217	Bất động sản đầu tư	974.395.770.673		206.288.347.652		1.180.684.118.325	
222	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	47.331.000.000				47.331.000.000	
229	Dự phòng tổn thất tài sản		436.875.341		5.568.954.137		6.005.829.478
2292	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác				5.568.954.137		5.568.954.137
2293	Dự phòng phải thu khó đòi		436.875.341				436.875.341
241	Xây dựng cơ bản dở dang	738.219.256.434		330.686.546.196	310.347.092.149	758.558.710.481	
24129	Các công trình khác	10.962.427.201		9.052.241.737		20.014.668.938	
24140	Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II			8.818.442.987		8.818.442.987	
241401	Chi phí chuyển nhượng giải tỏa KCN Hiệp Phước GD 03	20.594.767.615		43.720.775.386		64.315.543.001	
241402	Chi phí chuyển nhượng Khu Càng Hiệp Phước	14.230.715.084		40.967.078.396		55.197.793.480	
241403	Khu dân cư Hiệp Phước 01			2.136.429.818		2.136.429.818	

Mã hiệu	Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ (Vnd)		Phát sinh trong kỳ (Vnd)		Số dư cuối kỳ (Vnd)	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
241404	Khu công nghiệp hỗ trợ I	14.245.774.037		23.677.090.908	24.619.032.000	13.303.832.945	
24141	Chi phí đền bù giải tỏa KCN Hiệp Phước - GD II	18.057.930.449		7.135.063.209		25.192.993.658	
24142	Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GD II	7.542.256.997		1.079.180.939		8.621.437.936	
24143	Các công trình san lấp - KCN Hiệp Phước - GD II	885.384.946		3.897.943.713		4.783.328.659	
241441	Hệ thống cấp nước KCN Hiệp Phước - GD II	2.168.996.358		3.388.285.995		5.557.282.353	
241442	Hệ thống thoát nước mưa KCN Hiệp Phước - GD II	2.966.826.374		294.369.179		3.261.195.553	
241443	Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II	21.622.253		51.429.414		73.051.667	
24145	Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II	27.272.727		135.671.434		162.944.161	
241471	Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GD II	41.310.303.504		21.196.281.319		62.506.584.823	
241472	Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GD II	3.970.942.819		1.961.013.033		5.931.955.852	
241493	Đo đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GD II	777.839.328		73.071.651		850.910.979	
241494	Tuyến ống thu gom nước thải GD 02	288.330.909		42.051.155		330.382.064	
241495	Thi công san lấp, phát quang và đào bứng gốc đũa nước lô E - F	640.181.818		9.616.331.694		10.256.513.512	
241496	Nhà máy xử lý nước thải GD 02			81.818.182		81.818.182	
241499	Công trình khác KCN Hiệp Phước - GD II	254.545.455		1.250.909.091		1.505.454.546	
2414999	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	599.273.138.560		152.111.066.956	285.728.060.149	465.656.145.367	
242	Chi phí trả trước	2.842.183.125		10.884.380.318	9.836.804.203	3.889.759.240	
2422	Chi phí chờ kết chuyển	2.842.183.125		10.884.380.318	9.836.804.203	3.889.759.240	
244	Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	30.000.000				30.000.000	
331	Phải trả cho người bán	4.888.974.104	129.320.107.346	160.304.031.815	96.582.152.384	1.722.208.510	62.431.462.321
3311	Nhà cung cấp XD/CB	752.458.199	129.249.884.721	152.722.401.004	86.013.789.781	431.461.977	62.220.277.276
3312	Nhà cung cấp dịch vụ	4.136.515.905	70.222.625	7.581.630.811	10.568.362.603	1.290.746.533	211.185.045
333	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		17.951.899.779	32.677.104.730	19.785.425.536	1.138.250.664	6.198.471.249
33311	Thuế GTGT đầu ra		115.175.507	12.345.302.700	14.372.441.542		2.142.314.349
3334	Thuế thu nhập doanh nghiệp		17.066.011.204	18.204.261.868		1.138.250.664	
3335	Thuế thu nhập cá nhân		770.713.068	2.127.540.162	5.412.983.994		4.056.156.900

Mã hiệu	Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ (Vnd)		Phát sinh trong kỳ (Vnd)		Số dư cuối kỳ (Vnd)	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
334	Phải trả người lao động		154.704.672	11.039.331.574	10.884.626.902		
3341	Phải trả công nhân viên		154.704.672	10.792.865.932	10.638.161.260		
3348	Phải trả người lao động khác			246.465.642	246.465.642		
335	Chi phí phải trả		77.411.771.242	18.600.791.290	155.272.088.884		214.083.068.836
338	Phải trả, phải nộp khác	5.030.809.428	675.421.291.234	848.921.703.087	645.879.058.429	5.808.575	467.353.645.723
3382	Kinh phí công đoàn		77.954.065	9.622.188	100.209.908		168.541.785
3383	Bảo hiểm xã hội		127.579.181	918.943.480	785.555.724	5.808.575	
3384	Bảo hiểm y tế	4.601.685		159.048.111	163.649.796		
3386	Bảo hiểm thất nghiệp	1.021.810		70.784.620	71.806.430		
33871	Thuê đất		303.805.418.477	14.501.776.719	130.455.609.197		419.759.250.955
3388	Phải trả, phải nộp khác	5.025.185.933	371.410.339.511	833.261.527.969	514.302.227.374		47.425.852.983
341	Vay và nợ thuê tài chính		449.173.545.733	154.020.576.027	196.409.753.116		491.562.722.822
3411	Các khoản đi vay		449.173.545.733	154.020.576.027	196.409.753.116		491.562.722.822
344	Nhận ký quỹ, ký cược		134.439.931.630	32.945.215.425	42.113.265.182		143.607.981.387
3441	Thuê đất KCN Hiệp Phước GD I		15.022.243.627	6.503.050.799	6.727.689.636		15.246.882.464
3442	Xây dựng KCN Hiệp Phước GD I		574.900.000	15.000.000	214.545.902		774.445.902
3443	Đặt cọc thuê Nhà lưu trú Công Nhân		275.328.228	11.000.000	4.400.000		268.728.228
3444	Tiền cọc Căn Tin		20.000.000				20.000.000
3445	Thuê đất KCN Hiệp Phước GD II		117.031.519.775	25.725.164.626	34.211.229.644		125.517.584.793
3446	Xây dựng KCN Hiệp Phước GD II		686.000.000	556.000.000	680.000.000		810.000.000
3449	Đặt cọc khác		829.940.000	135.000.000	275.400.000		970.340.000
353	Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.970.307.556	146.541.565	450.000		1.824.215.991
3531	Quỹ khen thưởng		1.293.697.404	38.324.898	450.000		1.255.822.506
3532	Quỹ phúc lợi		676.610.152	108.216.667			568.393.485
411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		300.000.000.000		400.000.000.000		700.000.000.000
4111	Vốn góp của chủ sở hữu		300.000.000.000		300.000.000.000		600.000.000.000
4112	Thặng dư vốn cổ phần				100.000.000.000		100.000.000.000
414	Quỹ đầu tư phát triển		41.208.052.350				41.208.052.350
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		224.500.257.856	164.850.022.878	18.600.791.290		78.251.026.268

Mã hiệu	Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ (Vnd)		Phát sinh trong kỳ (Vnd)		Số dư cuối kỳ (Vnd)	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
4211	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước		145.167.551.972	155.888.423.455	18.600.791.290		7.879.919.807
4212	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		79.332.705.884	8.961.599.423			70.371.106.461
511	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ			22.928.046.312	22.928.046.312		
51131	Doanh thu thuế đất			14.441.776.719	14.441.776.719		
51133	Doanh thu lắp đặt đồng hồ nước			87.498.601	87.498.601		
51134	Doanh thu cung cấp nước sạch			5.205.062.350	5.205.062.350		
51136	Doanh thu xử lý nước thải			2.566.578.707	2.566.578.707		
51137	Doanh thu nhà lưu trú CN			627.129.935	627.129.935		
515	Doanh thu hoạt động tài chính			12.415.592.476	12.415.592.476		
5151	Doanh thu HĐTC - Lãi ngân hàng			4.721.905.724	4.721.905.724		
5152	Doanh thu HĐTC - Lãi chậm thanh toán			7.693.686.752	7.693.686.752		
621	Chi phí nguyên liệu, vật liệu trực tiếp			44.498.107	44.498.107		
627	Chi phí sản xuất chung			3.634.300.600	3.634.300.600		
6271	Chi phí nhân viên phân xưởng			1.885.085.903	1.885.085.903		
6272	Chi phí nguyên, vật liệu			13.194.410	13.194.410		
6273	Chi phí dụng cụ sản xuất			31.194.999	31.194.999		
6274	Chi phí khấu hao TSCĐ			461.215.137	461.215.137		
6277	Chi phí dịch vụ mua ngoài			1.205.972.696	1.205.972.696		
6278	Chi phí bằng tiền khác			37.637.455	37.637.455		
632	Giá vốn hàng bán			22.993.972.925	22.993.972.925		
6321	Thuế đất			13.186.718.888	13.186.718.888		
6324	Cung cấp nước sạch			7.706.569.250	7.706.569.250		
6326	Xử lý nước thải			968.182.275	968.182.275		
6327	Nhà lưu trú công nhân			1.132.502.512	1.132.502.512		
635	Chi phí tài chính			5.806.422.018	5.806.422.018		
641	Chi phí bán hàng			2.541.036.828	2.541.036.828		
6411	Chi phí nhân viên			894.684.439	894.684.439		
6413	Chi phí dụng cụ, đồ dùng			17.100.000	17.100.000		
6417	Chi phí dịch vụ mua ngoài			362.839.758	362.839.758		



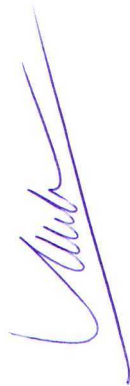
Mã hiệu	Tên tài khoản	Số dư đầu kỳ (Vnd)		Phát sinh trong kỳ (Vnd)		Số dư cuối kỳ (Vnd)	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
6418	Chi phí bằng tiền khác			1.266.412.631	1.266.412.631		
642	Chi phí quản lý doanh nghiệp			11.919.885.021	11.919.885.021		
6421	Chi phí nhân viên quản lý			6.095.429.278	6.095.429.278		
6423	Chi phí đồ dùng văn phòng			414.807.429	414.807.429		
6424	Chi phí khấu hao TSCĐ			183.429.474	183.429.474		
6427	Chi phí dịch vụ mua ngoài			2.466.742.865	2.466.742.865		
6428	Chi phí bằng tiền khác			2.759.475.975	2.759.475.975		
711	Thu nhập khác			460.070.159	460.070.159		
811	Chi phí khác			171.991.578	171.991.578		
911	Xác định kết quả kinh doanh			43.433.308.370	43.433.308.370		
Tổng cộng		2.542.077.772.667	2.542.077.772.667	4.387.375.885.583	4.387.375.885.583	2.716.001.701.017	2.716.001.701.017

Người lập



Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Tổng Giám đốc



Vương Hữu Mẫn

CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC

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

Mã số thuế : 0305046979

Mẫu số B 02 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT/BTC Ngày 22/12/2014 của BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày : 31/12/2016

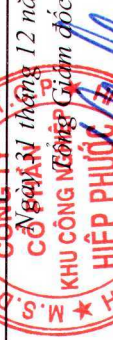
Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	22.928.046.312	65.995.633.509	180.486.507.350	188.096.290.258
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	966.147
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		22.928.046.312	65.995.633.509	180.486.507.350	188.095.324.111
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	22.993.972.925	25.656.874.184	64.398.161.270	103.183.436.417
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(65.926.613)	40.338.759.325	116.088.346.080	84.911.887.694
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.415.592.476	1.089.407.391	24.274.620.992	20.243.074.184
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.4	5.806.422.018	1.399.296.822	6.402.839.539	1.792.257.952
- Trong đó lãi vay	23		237.467.881	-	349.497.269	578.253.013
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	2.541.036.828	6.789.155.357	9.904.144.890	11.917.072.782
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	11.919.885.021	10.216.385.616	41.521.958.691	29.161.764.701
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(7.917.678.004)	23.023.328.921	82.534.023.952	62.283.866.443
11. Thu nhập khác	31		460.070.159	5.833.092.234	9.951.812.659	9.687.836.520
12. Chi phí khác	32		171.991.578	413.589.660	949.553.679	1.242.599.299
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		288.078.581	5.419.502.574	9.002.258.980	8.445.237.221
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(7.629.599.423)	28.442.831.495	91.536.282.932	70.729.103.664
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			6.734.357.510	19.833.176.471	16.037.337.387
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(7.629.599.423)	21.708.473.985	71.703.106.461	54.691.766.277
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				2.390	1.823
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Kế toán trưởng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



(Signature)

Lữ Thị Thu Vân

(Signature)

Vương Hữu Mẫn

Phan Xuân Tử Quý



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Tại ngày : 31/12/2016

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuết minh	Quý IV Năm 2016	Quý IV Năm 2015
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		143.085.159.142	251.780.549.781
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(5.144.886.955)	(30.132.078.663)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.459.788.565)	(19.473.041.613)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(11.910.409.875)	(40.917.382.558)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(70.033.940.826)	(8.098.894.721)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		670.336.846.951	343.688.208.796
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(940.769.348.405)	(404.573.274.512)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD	20		(224.896.368.533)	92.274.086.510
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng, TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(184.884.698.420)	(166.017.750.614)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		176.000.000	(157.000.000)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23		(440.600.000.000)	(123.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		447.220.539.182	113.318.481.696
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		51.999.356	39.440.928.239
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		33.402.849.356	(39.440.928.239)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.209.158.685	2.405.633.195
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	30		(140.424.151.841)	(173.650.635.723)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		399.998.900.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		196.409.753.116	159.180.918.457
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(154.020.576.027)	(41.290.565.123)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(120.005.937.500)	(20.194.790.076)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	40		322.382.139.589	97.695.563.258
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẬN TRONG KỲ (50=20+30+40)	50		(42.938.380.785)	16.319.014.045
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		324.904.134.220	107.948.406.821
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			22.139.290
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (50+60+61)	70		281.965.753.435	124.289.560.156

Người lập

Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Tổng Giám đốc

Vương Hữu Mẫn



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

Hoạt động chính của công ty là:

- Dịch vụ cung cấp cho khu chế xuất, khu công nghiệp các loại vật tư, nguyên vật liệu và các dịch vụ khác về vệ sinh, công viên cây xanh, thu gom rác phế liệu, phế phẩm, cung cấp thức ăn công nghiệp.
- Kinh doanh mặt hàng xuất nhập khẩu, vật liệu xây dựng, cho thuê các thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện, kinh doanh nhà.
- Xây dựng và cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi khu công nghiệp, xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN.

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

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành
Hình thức sổ kế toán áp dụng: Sổ chứng từ chung trên phần mềm kế toán SmartPro 4.0

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

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

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

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

IV.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

IV.3. Khoản phải thu

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

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

IV.4. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định:

Tài sản cố định hữu hình

- Nhà cửa, vật kiến trúc
- Máy móc, thiết bị
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn
- Thiết bị dụng cụ quản lý
- Tài sản cố định khác

Thời gian

25 năm
05 - 10 năm
06 - 10 năm
03 - 05 năm
04 năm

Tài sản cố định vô hình

- Phần mềm máy tính

04 năm

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

IV.6. Xây dựng cơ bản dở dang

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

IV.7. Doanh thu - giá vốn

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

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

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

Doanh thu tài chính và thu nhập khác:

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

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

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

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

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

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

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

IV.9. Chi Phí phải trả

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

IV.10. Chi phí đi vay

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



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

IV.11. Chi phí hoạt động tài chính

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

IV.12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

IV.13. Các bên có liên quan

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2016

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

A. TÀI SẢN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

V.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016	01/10/2016
Tiền mặt	97.080.500	165.443.779
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	17.332.640.759	53.582.119.083
<u>Tiền gửi VND</u>	<u>6.099.511.427</u>	<u>47.584.402.146</u>
<i>Agribank - PGD Nhà Bè</i>	<i>178.702.055</i>	<i>153.744.805</i>
<i>BIDV - CN Quận 5</i>	<i>-</i>	<i>106.000</i>
<i>BIDV - CN Bến Nghé</i>	<i>15.664.408</i>	<i>15.707.515</i>
<i>BIDV - CN Phú Mỹ Hưng</i>	<i>880.378.789</i>	<i>7.388.986.906</i>
<i>BIDV - CN Sài Gòn</i>	<i>734.272.529</i>	<i>5.322.386.558</i>
<i>BIDV - Sở Giao Dịch II</i>	<i>184.329.333</i>	<i>152.541.563</i>
<i>Công ty CP Chứng khoán SG</i>	<i>448.325</i>	<i>447.761</i>
<i>HD Bank - CN Vạn Hạnh</i>	<i>31.523.466</i>	<i>29.970.293</i>
<i>VietinBank - CN Sài Gòn</i>	<i>2.281.902.567</i>	<i>30.916.726.494</i>
<i>VietinBank - CN TP. HCM</i>	<i>648.061.852</i>	<i>647.234.478</i>
<i>VietinBank - TK Phí duy tu</i>	<i>974.835.251</i>	<i>2.947.097.570</i>
<i>VietinBank - TK Tăng vốn</i>	<i>149.629.748</i>	<i>-</i>
<i>Vietcombank - CN Bắc Sài Gòn</i>	<i>19.763.104</i>	<i>9.452.203</i>
<u>Tiền gửi ngoại tệ</u>	<u>11.233.129.332</u>	<u>5.997.716.937</u>
<i>Agribank - PGD Nhà Bè</i>	<i>9.119.459</i>	<i>9.119.459</i>
<i>BIDV - Sở Giao Dịch II</i>	<i>3.569.852</i>	<i>3.694.757</i>
<i>VietinBank - CN Sài Gòn</i>	<i>11.220.440.021</i>	<i>5.984.902.721</i>
Các khoản tương đương tiền	264.536.032.176	271.156.571.358
<u>Tiền gửi kỳ hạn bằng hoặc thấp hơn 3 tháng</u>	<u>264.536.032.176</u>	<u>271.156.571.358</u>
<i>BIDV - CN Phú Mỹ Hưng</i>	<i>127.000.000.000</i>	<i>97.000.000.000</i>
<i>VietinBank - CN Sài Gòn</i>	<i>127.000.000.000</i>	<i>167.220.539.182</i>
<i>VietinBank - TK Phí duy tu</i>	<i>10.536.032.176</i>	<i>6.936.032.176</i>
Tổng cộng	281.965.753.435	324.904.134.220

V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/2016	01/10/2016
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	14.432.340.417	13.461.913.437
<i>Thuê đất KCN Hiệp Phước (GĐI)</i>	<i>12.294.150.328</i>	<i>12.294.150.718</i>
<u>Chi tiết:</u>		
<i>Tổng Công ty Bưu Điện Việt Nam</i>	<i>4.726.476.245</i>	<i>4.726.476.245</i>
<i>CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM QUỐC TẾ NAM DƯƠNG</i>	<i>2.934.886.917</i>	<i>2.934.886.917</i>
<i>CÔNG TY CP PHÂN PHỐI KHÍ THẤP ÁP DẦU KHÍ VN</i>	<i>1.455.586.215</i>	<i>1.455.586.215</i>
<i>CÔNG TY TNHH MEIZAN CLV</i>	<i>962.363.953</i>	<i>962.363.953</i>
<i>CÔNG TY CP THÉP Á CHÂU</i>	<i>960.504.930</i>	<i>960.504.930</i>
<i>Công ty CP ĐT TM Quốc tế Mặt Trời Đỏ (TP. Hà Nội)</i>	<i>624.566.250</i>	<i>624.566.250</i>
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC</i>	<i>513.000.000</i>	<i>513.000.000</i>
<i>CÔNG TY CP SX XD HÙNG HÙNG LONG PHƯỚC</i>	<i>-</i>	<i>390</i>
<i>CÔNG TY TNHH ĐÚC KIM LOẠI FRETZ</i>	<i>116.765.818</i>	<i>116.765.818</i>
<i>Cung cấp nước sạch</i>	<i>282.280.434</i>	<i>166.080.863</i>

Phí môi trường	666.817.666	707.348.033
Phòng trọ Nhà Lưu trú	113.855.362	139.694.347
Phải thu khác	1.075.236.627	154.639.476
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.722.208.510	4.888.974.104
CÔNG TY TNHH KHU KỸ NGHỆ VIỆT NHẬT	-	1.139.015.697
Công ty Điện lực Duyên Hải	-	884.253.870
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	731.423	874.613.790
CN Công ty TNHH KT làm sạch và TM Quốc tế	-	410.872.000
Công Ty TNHH KS & TVXD Thái Bình	291.600.000	291.600.000
Công ty TNHH MTV TK sân khấu QC Dũng SG	-	188.605.560
Công ty CP TM DV Quảng cáo Ngày Mới	-	169.630.000
Công ty Kiểm định xây dựng Sài Gòn (SCQC)	-	169.316.418
Công ty CP TM XD Thịnh Toàn	-	151.679.804
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn	100.000.000	100.000.000
Công ty TNHH Truyền thông BRANDid	178.888.710	-
CN Công ty CP PT phần mềm và Công nghệ Việt	179.739.400	-
Công ty TNHH TV TK kiến trúc & cảnh quan Thủy Anh	725.000.000	-
Khác (tổng doanh nghiệp có công nợ < 100tr)	246.248.977	509.386.965
Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hào Dương)	(436.875.341)	(436.875.341)
Các khoản phải thu khác	370.773.618.315	380.480.148.453
Thu ngân sách Rạch Rập I	12.752.679.487	21.987.199.487
Thu ngân sách Mương Lớn 01	7.435.874.071	12.479.874.071
Chi đền bù GPMB (chưa nhận hồ sơ quyết toán)	334.719.026.090	328.375.552.510
Kinh phí bồi thường chưa quyết toán	7.680.252.055	4.395.347.294
Lãi vay Module 02 trạm XLNT phải thu ngân sách	275.359.187	187.754.230
Công ty Unika (ViePan)	-	363.771.200
Công ty Xuân Mai	-	381.813.582
IPC - Nền tái định cư của Bà Châu Thị Ngọc Lợi	255.892.000	255.892.000
Tạm ứng của CBNV	7.278.135.942	6.938.101.168
Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	-	1.047.700.000
VAT đầu vào của Cty Thịnh Toàn	-	3.977.485.933
Khác	376.399.483	89.656.978
Tổng cộng	386.491.291.901	398.394.160.653

V.3 Hàng tồn kho

	31/12/2016	01/10/2016
Nguyên vật liệu Cấp Nước	340.180.713	415.450.304
Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	230.006.008	203.187.008
Tổng cộng	570.186.721	618.637.312

V.4 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2016	01/10/2016
Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	1.138.250.664	-
Tổng cộng	1.138.250.664	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2016

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc & thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
1. Số dư đầu kỳ	39.193.612.169	1.816.387.047	12.576.047.052	926.557.269	-	54.512.603.537
- Mua						-
- Tăng trong kỳ						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
2. Số dư cuối kỳ	39.193.612.169	1.816.387.047	12.576.047.052	926.557.269	-	54.512.603.537
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu kỳ	7.053.460.148	902.170.443	10.219.685.651	772.345.833	-	18.947.662.075
- Khấu hao trong kỳ	403.726.536	64.265.643	153.970.434	16.550.748		638.513.361
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
2. Số dư cuối kỳ	7.457.186.684	966.436.086	10.373.656.085	788.896.581	-	19.586.175.436
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày đầu kỳ	32.140.152.021	914.216.604	2.356.361.401	154.211.436	-	35.564.941.462
2. Tại ngày cuối kỳ	31.736.425.485	849.950.961	2.202.390.967	137.660.688	-	34.926.428.101

2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá				
Phần mềm	393.151.372	-	-	393.151.372
	393.151.372	-	-	393.151.372
Giá trị hao mòn lũy kế				
Phần mềm	333.882.622	6.131.250	-	340.013.872
	333.882.622	6.131.250	-	340.013.872
Giá trị còn lại				
Phần mềm	59.268.750			53.137.500
	59.268.750			53.137.500

V.6 Bất động sản đầu tư

	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá				
BĐS đầu tư	974.395.770.673	206.288.347.652	-	1.180.684.118.325
	974.395.770.673	206.288.347.652	-	1.180.684.118.325
Giá trị hao mòn lũy kế				
BĐS đầu tư	470.047.851.132	13.186.718.888		483.234.570.020
	470.047.851.132	13.186.718.888		483.234.570.020
Giá trị còn lại				
BĐS đầu tư	504.347.919.541			697.449.548.305
	504.347.919.541			697.449.548.305

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

V.7 Tài sản dở dang dài hạn

	01/10/2016	Tăng	Giảm	31/12/2016
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	738.219.256.434	330.686.546.196	310.347.092.149	758.558.710.481
Tổng cộng	738.219.256.434	330.686.546.196	310.347.092.149	758.558.710.481

Chi tiết:

	01/10/2016	Tăng	Giảm	31/12/2016
I. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm	10.962.427.201	9.052.241.737	-	20.014.668.938
Xây dựng cơ bản GD I	3.228.181.817	-	-	3.228.181.817
Bãi đậu xe lô C16a	9.633.000	1.561.790.969	-	1.571.423.969
Văn phòng Đảng Ủy KCN HP	1.368.000.000	-	-	1.368.000.000
Hệ thống cấp nước cho lô C20a-1 và C20a-2	2.014.912.864	-	-	2.014.912.864
Trạm XLNT công suất 3000m ³ /ngày - Module 2	300.000.000	361.905.313	-	661.905.313
Khác	2.152.818.600	7.117.636.364	-	9.270.454.964
Nhà xưởng cao tầng	1.888.880.920	10.909.091	-	1.899.790.011
Sân Tennis KCN Hiệp Phước	127.983.690.673	169.523.237.503	24.619.032.000	272.887.896.176
Xây dựng cơ bản GD II + III + Khu Cảng HP	-	8.818.442.987	-	8.818.442.987
Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II	20.594.767.615	43.720.775.386	-	64.315.543.001
Chi phí chuyển nhượng giải tỏa KCN Hiệp Phước GD 03	14.230.715.084	40.967.078.396	-	55.197.793.480
Chi phí chuyển nhượng Khu Cảng Hiệp Phước	-	2.136.429.818	-	2.136.429.818
Khu dân cư Hiệp Phước 01	-	2.136.429.818	-	2.136.429.818
Khu công nghiệp hỗ trợ I	14.245.774.037	23.677.090.908	24.619.032.000	13.303.832.945
Chi phí đền bù giải tỏa KCN Hiệp Phước - GD II	18.057.930.449	7.135.063.209	-	25.192.993.658
Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GD II	7.542.256.997	1.079.180.939	-	8.621.437.936
Các công trình san lấp - KCN Hiệp Phước - GD II	885.384.946	3.897.943.713	-	4.783.328.659
Hệ thống cấp nước KCN Hiệp Phước - GD II	2.168.996.358	3.388.285.995	-	5.557.282.353
Hệ thống thoát nước mưa KCN Hiệp Phước - GD II	2.966.826.374	294.369.179	-	3.261.195.553
Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II	21.622.253	51.429.414	-	73.051.667
Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II	27.272.727	135.671.434	-	162.944.161
Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II	41.310.303.504	21.196.281.319	-	62.506.584.823
Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GD II	3.970.942.819	1.961.013.033	-	5.931.955.852
Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GD II	777.839.328	73.071.651	-	850.910.979
Đo đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GD II	288.330.909	42.051.155	-	330.382.064
Tuyển ống thu gom nước thải GD 02	640.181.818	9.616.331.694	-	10.256.513.512
Thi công san lấp, phát quang và đào bứng góc địa nước lô E - F	-	81.818.182	-	81.818.182
Nhà máy xử lý nước thải GD 02	254.545.455	1.250.909.091	-	1.505.454.546
Công trình khác KCN Hiệp Phước - GD II	-	-	-	-
Tổng cộng	138.946.117.874	178.575.479.240	24.619.032.000	292.902.565.114
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã kết chuyển	01/10/2016	Tăng	Giảm	31/12/2016
Xây dựng cơ bản dở dang GD I	22.954.141.308	152.111.066.956	129.912.599.938	45.152.608.326
Xây dựng cơ bản dở dang GD II	576.318.997.252	-	155.815.460.211	420.503.537.041
Tổng cộng	599.273.138.560	152.111.066.956	285.728.060.149	465.656.145.367

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

V.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2016	01/10/2016
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	47.331.000.000	47.331.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (**)	(5.568.954.137)	-
Tổng cộng	41.762.045.863	47.331.000.000

(*) Là khoản góp vốn trong năm 2014 vào Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật với số tiền 47.331.000.000 VNĐ tương đương 2.250.000 USD chiếm 45% vốn điều lệ

(**) Trích lập dự phòng theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

V.9 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2016	01/10/2016
Chi phí chờ phân bổ	3.889.759.240	2.842.183.125
Khu 28 Ha	310.745.121	310.745.121
Văn phòng tạm	299.557.047	347.793.852
Bảng tên KCN tại đầu đường số 1 Khu A KCN Hiệp Phước	185.359.267	278.038.900
Công ty Cổ phần Tin học Lạc Việt	181.325.000	181.325.000
Giấy phép xả thải 6000m3/ngđ	232.640.001	271.413.334
Công ty TNHH MTV Quảng cáo Kiến Mỹ	150.000.000	150.000.000
Công ty TNHH DV & Quảng cáo Gia Hoàng	92.066.666	92.066.666
Cải tạo Module 01 nhà máy XLNT	160.363.637	196.000.001
Nhà lưu trú công nhân	87.841.533	131.762.300
Hoa hồng môi giới	2.189.860.968	883.037.951
Khác	30.000.000	30.000.000
Tổng cộng	3.919.759.240	2.872.183.125

A. NỢ PHẢI TRẢ**V.10 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2016	01/10/2016
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	8.818.442.988	-
CHI NHÁNH MIỀN NAM_TỔNG CÔNG TY 319	19.659.004.713	19.659.004.713
Công ty cổ phần Công trình Cầu Phà TP Hồ Chí Minh	12.541.152.199	12.880.475.299
Công ty cổ phần Công trình Giao Thông Sài Gòn	13.261.588.768	7.905.506.214
Công ty TNHH MTV Công trình giao thông Công Chánh	2.022.677.393	2.022.677.393
CN Cty CP Tư vấn CNTB & Kiểm định XD Coninco (Hà Nội)	191.740.000	28.240.000
Công ty Cổ phần SX XD Hưng Long Phước	820.160.000	25.900.000
CN Công ty TNHH KT làm sạch và TM Quốc tế	164.348.800	-
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN HÀ QUANG ANH	229.200.000	-
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG ĐIỆN SƠN	209.800.000	-
Doanh nghiệp khác (< 60tr)	489.057.818	473.022.598
Tổng cộng	58.407.172.679	42.994.826.217

Phải trả người bán dài hạn

	31/12/2016	01/10/2016
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4.024.289.642	86.325.281.129
Tổng cộng	4.024.289.642	86.325.281.129

(*) Phải trả người bán dài hạn:" chi phí chuyển giao GĐ 02, Block 01 nhà lưu trú CN".

V.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Cung cấp nước sạch	8.206.699	19.613
--------------------	-----------	--------

Phí môi trường	19.464.140	887
Phòng trọ Nhà Lưu trú	5.605.969	6.377.943
Phải thu khác	4.465.000	2.000.000
Tổng cộng	37.741.808	8.398.443
V.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
	31/12/2016	01/10/2016
Thuế GTGT đầu ra	2.142.314.349	115.175.507
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	17.066.011.204
Thuế thu nhập cá nhân	4.056.156.900	770.713.068
Tổng cộng	6.198.471.249	17.951.899.779
V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn		
	31/12/2016	01/10/2016
Tiền thuê đất GD 01 phải trả cho ngân sách theo kế hoạch	210.922.046.908	58.810.979.952
Trích trước thuế TNDN bổ sung 2007-2013	-	18.600.791.290
Tiền năng suất Quý IV/2016 + Thương DL lần 2	1.406.299.458	-
Khác (20 năm + nước sạch, xăng, ...)	1.754.722.470	-
Tổng cộng	214.083.068.836	77.411.771.242
V.14 Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn		
	31/12/2016	01/10/2016
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	-	200.000.000.000
Cổ tức chia cho cổ đông	47.500	120.000.047.500
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GD2	42.256.774.192	41.350.673.192
Phí duy tu bảo dưỡng	919.032.950	5.325.310.653
Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	3.678.969.344	3.678.969.344
Thịnh toàn đầu ra	-	637.359.825
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	393.679.292	393.679.292
Chăm lo Tết cho công nhân	55.500.000	-
Nhà lưu trú công nhân	-	90.874.200
Công ty CP Kỹ thuật Seen	276.723.456	276.723.456
Thu hộ Xuân Mai	-	383.636.000
Lễ hội hoa xuân	103.150.000	-
Khác	187.241.490	229.832.951
Ký quỹ, ký cược	143.607.981.387	134.439.934.630
- Đặc cọc xây dựng ở KCN Hiệp Phước	1.584.445.902	1.260.900.000
- Đặc cọc thuê phòng ở nhà lưu trú CN	268.728.228	275.328.228
- Đặc cọc khác (Bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, căn tin, ...)	990.340.000	849.940.000
- Đặc cọc thuê đất KCN Hiệp Phước	140.764.467.257	132.053.763.402
<u>Chi tiết:</u>		
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	63.540.180.000	63.540.180.000
CÔNG TY CỔ PHẦN VIET CEMENT TERMINAL	-	10.047.820.672
Công ty TNHH Giấy Xuân Mai	8.997.189.696	7.310.216.628
NIPPON YUSEN KABUSHIKI KAISHA (NYK LINE)	5.527.987.769	5.527.987.769
Công ty TNHH Sài Gòn Auto Park	-	5.503.050.799
Công ty TNHH Nhôm Hợp Kim Tân Quang	4.782.531.600	4.782.531.600
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Phương Anh	4.046.313.902	4.046.313.902
Trịnh Nhiên	-	3.190.638.127
Công ty TNHH Kỹ thuật Cơ điện MEE	2.623.915.800	2.623.915.800
Công ty TNHH Sài Gòn RDC	-	2.567.950.000
Công ty TNHH Thương Mại Ròng Phương Bắc	2.209.702.000	2.209.702.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	2.104.005.173	2.104.005.173
DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN TÂN PHÚC HỒNG	-	1.919.463.885
Lưu Cẩm Thành	-	1.653.314.175
CÔNG TY TNHH THANG MÁY MINH LONG	-	1.296.405.000

CÔNG TY TNHH VIỆT NHẬT LOGISTICS	250.000.000	1.250.000.000
Công ty An Xuân Thịnh	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Quảng Đại Việt	1.000.000.000	1.000.000.000
CÔNG TY CP THIẾT BỊ VÀ KỸ THUẬT LOTUS VIET NAM	5.040.716.568	-
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XANH ĐẠI DŨNG	3.190.638.127	-
CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM FREMED	13.903.639.200	-
Công ty TNHH Sản Xuất Hiệp Phước Thành	2.627.184.000	-
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ NỮ VIỆT	2.150.000.000	-
Tsurumi Manufacturing Co.,LTD	5.240.550.000	-
Công ty CP SX TM Vĩ Nam Việt	1.374.169.625	-
+ Doanh nghiệp khác (<1 tỷ)	11.155.743.797	10.480.267.872
Tổng cộng	191.479.099.611	506.807.038.043

V.15 Doanh thu chưa thực hiện

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/10/2016</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</i>	419.759.250.955	303.805.418.477
Tổng cộng	419.759.250.955	303.805.418.477

Chi tiết:

CÔNG TY TNHH PHÂN BÓN HÀN - VIỆT	132.473.419.865	135.126.250.125
CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC	45.993.981.048	42.203.264.911
CÔNG TY CỔ PHẦN HÙNG VƯƠNG	32.440.674.638	32.935.980.164
CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM DARY	18.179.438.456	18.382.347.512
Công ty TNHH Giấy Xuân Mai	11.703.299.015	10.907.331.492
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ lạnh Hoa Sáng	18.432.472.185	10.462.371.540
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT và THƯƠNG MẠI THANH LUÂN	6.588.555.466	7.003.845.123
Công ty TNHH Thương Mại Rừng Phương Bắc	6.042.709.302	6.296.604.650
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG V	9.221.075.687	6.009.114.376
CÔNG TY CỔ PHẦN XI MĂNG HẠ LONG	5.020.064.118	5.080.523.604
CÔNG TY TNHH VI DAN	4.744.191.662	4.819.832.473
CÔNG TY TNHH COOL CHAIN	4.611.891.136	3.576.246.305
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ TIN HỌC NHÂN SİN	3.162.904.953	3.278.620.988
CÔNG TY TNHH ALOZA	3.161.748.296	3.277.422.014
CÔNG TY TNHH ROHA DYECHEM VIỆT NAM	2.989.981.256	3.099.370.814
CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT XÂY DỰNG HÙNG HƯNG LON	3.636.869.793	3.007.625.192
CÔNG TY TNHH TM DV SX THUỐC THỦ Y THỦY SẢN ÁNH V	5.978.623.814	2.686.006.113
CÔNG TY CỔ PHẦN KIM GIA PHẠM	2.622.585.028	2.655.367.341
Công ty TNHH Thực Phẩm Xuất Khẩu Hai Thanh	2.327.919.060	1.102.698.502
CÔNG TY TNHH HONDA LOGICOM (VIỆT NAM)	49.904.180.132	-
Công ty Cổ phần Ô tô GMG	10.807.369.185	-
Công ty TNHH MTV Phở Đình	2.989.311.907	-
Công ty TNHH Sài Gòn RDC	12.242.552.326	-
DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN TÂN PHÚC HỒNG	9.658.190.374	-
CÔNG TY TNHH THANG MÁY MINH LONG	2.083.018.605	-
CÔNG TY CỔ PHẦN VIET CEMENT TERMINAL	7.534.342.420	-
Công ty TNHH Vương Linh	1.680.281.260	-
+ Doanh nghiệp khác (<1 tỷ)	3.527.599.968	1.894.595.238

V.16 Vay và Nợ

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/10/2016</u>
<i>Vay ngắn hạn</i>	17.192.899.254	7.837.420.806
<i>Vay dài hạn</i>	474.369.823.568	441.336.124.927
Tổng cộng	491.562.722.822	449.173.545.733

Chi tiết:



1. Vay ngắn hạn:

Vay ngắn hạn BIDV (*)	-	2.032.425.812
Vay ngắn hạn Vietinbank (**)	-	4.535.786.153
Vay ngắn hạn Vietcombank (***)	17.192.899.254	1.269.208.841
Tổng cộng	17.192.899.254	7.837.420.806

(*) - Khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo hợp đồng tín dụng số 02/2016/3064554/HĐTD ngày 26/05/2016 mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động (hạn mức vay 30 tỷ).

(**) - Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/HĐTDHM/NHCT912-HIPC ngày 27/05/2016 mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động cung cấp các dịch vụ trong KCN (Hạn mức 30 tỷ).

(***) - Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Sài Gòn theo hợp đồng cấp tín dụng số 78/ABSG16-KHDN ngày 09/09/2016 mục đích cho vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động cung cấp các dịch vụ trong KCN (Hạn mức 30 tỷ).

2. Vay dài hạn

Vay dài hạn Công ty Hfic (*)	5.385.482.189	17.711.552.189
Vay dài hạn Vietinbank - Đầu tư KCN Hiệp Phước GD 02 (**)	431.919.141.379	397.542.972.738
Vay dài hạn BIDV - TC đường Bắc Nam (RRI->ML1) (***)	37.065.200.000	26.081.600.000
Tổng cộng	474.369.823.568	441.336.124.927

(*) (1) Vay Hfic - Module 02 nhà máy XLNT

(2) Vay Hfic - Xây dựng cầu Mương Lớn GD 01

(3) Vay Hfic - Xây dựng cầu Rạch Rộp GD 01

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

(2) Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 86/2015/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 14/04/2015.(Hạn mức vay 127,1 tỷ)

(3) Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 171/2014/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 20/11/2014. (Hạn mức vay 120,2 tỷ)

(**) (1) Vay Vietinbank - Điền bù giải tỏa KCN Hiệp Phước GD 02

(2) Vay Vietinbank - Xây dựng cơ bản KCN Hiệp Phước GD 02

Trả nợ vay

319.140.644.767

143.453.963.147

(65.051.635.176)

319.140.644.767

143.453.963.147

(65.051.635.176)

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

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

V.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/10/2016</u>
Quỹ phúc lợi	568.393.485	676.610.152
Quỹ khen thưởng	1.255.822.506	1.293.697.404
Tổng cộng	1.824.215.991	1.970.307.556

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

V.18 Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn Cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu quý III năm 2016	300.000.000.000	-	41.208.052.350	151.683.210.383	492.891.262.733
Lãi trong kỳ	-	-	-	72.817.047.473	72.817.047.473
Số dư cuối quý III năm 2016	300.000.000.000	-	41.208.052.350	224.500.257.856	565.708.310.206
Số dư đầu quý IV năm 2016	300.000.000.000	-	41.208.052.350	224.500.257.856	565.708.310.206
Tăng vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	300.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	100.000.000.000	-	-	100.000.000.000
Lãi trong kỳ	-	-	-	(7.629.599.423)	(7.629.599.423)
Điều chỉnh giá vốn GD 01 + Ưu đãi miễn giảm thuế TNDN	-	-	-	(137.287.632.165)	(137.287.632.165)
Thù lao HĐQT + BKS	-	-	-	(1.332.000.000)	(1.332.000.000)
Số dư cuối quý IV năm 2015	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	78.251.026.268	819.459.078.618

169
 CÔNG TY CỔ PHẦN
 KCN HIỆP PHƯỚC
 HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

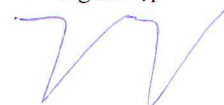
Tại ngày : 31/12/2016

Đơn vị tính: VND

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

VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý IV/2016	Quý IV/2015
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu thuê đất	14.441.776.719	57.249.876.549
- Giai đoạn 01	2.809.128.999	14.073.148.904
- Giai đoạn 01 (Tăng IPD)	-	13.321.168.903
- Giai đoạn 02	9.395.838.994	29.855.558.742
- KCN Hỗ trợ	2.236.808.726	-
+ Doanh thu cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	5.292.560.951	5.494.512.197
+ Doanh thu xử lý nước thải	2.566.578.707	2.548.923.650
+ Doanh thu nhà lưu trú	627.129.935	702.321.113
Tổng cộng	22.928.046.312	65.995.633.509
- Các khoản giảm trừ doanh thu		
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
- Doanh thu thuần	22.928.046.312	65.995.633.509
VI.2 Giá vốn hàng bán		
+ Giá vốn thuê đất	13.186.718.888	17.040.524.172
- Giai đoạn 01	10.371.670.102	2.083.285.718
- Giai đoạn 02	1.302.391.345	14.957.238.454
- KCN Hỗ trợ	1.512.657.441	-
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	7.706.569.250	6.021.441.637
+ Giá vốn xử lý nước thải	968.182.275	1.598.573.204
+ Giá vốn nhà lưu trú	1.132.502.512	875.965.171
Tổng cộng	22.993.972.925	25.656.874.184
VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.721.905.724	721.086.877
- Lãi do chậm thanh toán	7.693.686.752	346.181.224
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	22.139.290
Tổng cộng	12.415.592.476	1.089.407.391
VI.4 Chi phí hoạt động tài chính		
- Trích lập dự phòng Viepan	5.568.954.137	-
- Lãi vay	237.467.881	1.399.296.822
Tổng cộng	5.806.422.018	1.399.296.822
VI.5 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	894.684.439	773.936.176
Chi phí đồ dùng văn phòng	17.100.000	23.772.727
Chi phí dịch vụ mua ngoài	362.839.758	1.538.103.013
Chi phí bằng tiền khác	1.266.412.631	4.453.343.441
Tổng cộng	2.541.036.828	6.789.155.357
VI.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	6.095.429.278	5.225.088.426
Chi phí đồ dùng văn phòng	414.807.429	209.555.754
Chi phí khấu hao TSCĐ	183.429.474	146.030.344
Thuế, phí và lệ phí	-	1.423.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.466.742.865	1.620.943.371
Chi phí bằng tiền khác	2.759.475.975	3.013.344.721
Tổng cộng	11.919.885.021	10.216.385.616

Người lập



Phan Xuân Tú Quý

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Tổng Giám đốc



Vương Hữu Mẫn

