

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



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 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: ...35.../2020/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng 01 năm 2020

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.com/> 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 Quý IV năm 2019 và giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kỳ này thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm 2018.

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	QUÝ IV-2019 (1)	QUÝ IV-2018 (2)	CHÊNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	171.621.387.186	385.353.811.148	(213.732.423.962)	45%
2	Tổng chi phí	84.994.704.091	334.476.591.800	(249.481.887.709)	25%
3	Lợi nhuận trước thuế	86.626.683.095	50.877.219.348	35.749.463.747	170%
4	Thuế TNDN	7.185.667.865	10.175.443.870	(2.989.776.005)	71%
5	Lợi nhuận sau thuế	79.441.015.230	40.701.775.478	38.739.239.752	195%

- Doanh thu cho thuê đất chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tổng doanh thu của Công ty. Theo phương pháp hạch toán doanh thu của HIPC: doanh thu cho thuê đất được phân bổ theo cách chia đều cho số năm của hợp đồng cho thuê lại 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 Quý IV năm 2018 Công ty có nhiều hợp đồng cho thuê đất thanh toán đạt mức 95% so với Quý IV năm 2019 nên tổng doanh thu của HIPC giảm so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, tổng doanh thu chỉ đạt 45% tương đương 171,6 tỷ đồng, trong đó doanh thu cho thuê đất GD 01 đạt 54%, GD 02 đạt 25% tương đương 75,1 tỷ đồng và 53,9 tỷ đồng.

Doanh thu khác (dịch vụ cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, khác, ...) tăng 23% tương đương tăng 2,7 tỷ đồng so với Quý IV năm 2018.

- Doanh thu giảm dẫn đến giá vốn giảm, tổng chi phí Quý IV năm 2019 giảm 75% tương đương giảm 249,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018. Và trong Quý IV 2018 Công ty đã điều chỉnh giá vốn theo ý kiến của Biên bản KTNN năm 2018 về tiền thuê đất phải nộp một lần cho Nhà nước dẫn đến tổng chi phí tăng cao hơn cùng kỳ năm 2019.

Chi phí khác (giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, chi phí bán hàng, chi phí quản lý, khác ...) không chênh lệch nhiều so với cùng kỳ năm 2018.

- Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2019 tăng 95% tương đương tăng 38,7 tỷ đồng so với Quý IV năm 2018.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, P.TCKT.



Nguyễn Trường Bảo Khánh

Công ty CP KCN Hiệp Phước
MST: 0305046979



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV
Năm 2019

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 01 - 2020

CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC

Mẫu số B 01 – DN

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

Ban hành theo TT số 200/2014/TT/BTC ngày

Mã số thuế : 0305046979

22/12/2014 của Bộ Tài Chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 31/12/2019

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.252.079.953.938	1.163.746.751.270
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	849.907.451.695	665.933.639.182
1. Tiền	111		6.435.069.195	4.263.964.182
2. Các khoản tương đương tiền	112		843.472.382.500	661.669.675.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.2	363.330.500.532	478.207.306.561
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		91.450.969.956	64.877.984.287
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		10.743.506.651	101.616.872.332
3. Các khoản phải thu khác	136		261.762.702.889	312.339.128.906
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(626.678.964)	(626.678.964)
III. Hàng tồn kho	140	V.3	496.470.254	454.309.433
1. Hàng tồn kho	141		496.470.254	454.309.433
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.4	38.345.531.457	19.151.496.094
1. Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	153		38.345.531.457	19.151.496.094
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		1.983.197.995.796	2.128.117.855.008
I. Tài sản cố định	220	V.5	36.389.086.501	38.474.678.244
1. Tài sản cố định hữu hình	221		35.852.539.624	38.352.778.244
- Nguyên giá	222		62.938.731.981	62.247.999.164
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(27.086.192.357)	(23.895.220.920)
2. Tài sản cố định vô hình	227		536.546.877	121.900.000
- Nguyên giá	228		1.086.801.372	588.151.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(550.254.495)	(466.251.372)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.6	895.308.868.890	1.305.413.471.700
1. Nguyên giá	231		1.219.428.170.803	1.551.427.239.457
2. Giá trị khấu hao lũy kế	232		(324.119.301.913)	(246.013.767.757)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	989.040.905.701	714.586.701.366
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		989.040.905.701	714.586.701.366
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	58.723.366.639	58.723.366.639
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		47.331.000.000	47.331.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.698.354.991	16.698.354.991
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.305.988.352)	(5.305.988.352)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.9	3.735.768.065	10.919.637.059
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3.735.768.065	10.919.637.059
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.235.277.949.734	3.291.864.606.278



NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.271.560.542.778	2.507.976.232.946
I. Nợ ngắn hạn	310		1.917.255.409.745	2.061.690.561.873
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	45.319.463.902	57.723.531.518
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	94.911.016	298.345.241
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	2.436.669.575	2.557.003.003
4. Phải trả công nhân viên người lao động	314		979.000	7.057.745.340
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	1.168.661.428.012	1.169.183.514.231
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	401.470.369.349	598.388.365.260
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	170.214.942.973	151.113.918.089
8. Vay ngắn hạn	320	V.16	120.490.562.320	64.981.882.189
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	V.17	8.566.083.598	10.386.257.002
II. Nợ dài hạn	330		354.305.133.033	446.285.671.073
1. Phải trả dài hạn người bán dài hạn	331	V.10	4.024.289.642	4.024.289.642
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	73.208.027.391	64.405.775.493
3. Vay dài hạn	338	V.16	277.072.816.000	377.855.605.938
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	400	V.18	963.717.406.956	783.888.373.332
I. Vốn chủ sở hữu	410		963.717.406.956	783.888.373.332
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100.000.000.000	100.000.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		41.208.052.350	41.208.052.350
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		222.509.354.606	42.680.320.982
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		42.680.320.982	194.287.683.147
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		179.829.033.624	(151.607.362.165)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)	440		3.235.277.949.734	3.291.864.606.278

Người lập



Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân

Ngày 17 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Trường Bảo Khánh



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 : 31/12/2019

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	143.483.923.842	368.789.118.980	643.807.772.976	965.511.593.713
2. Các khoản giảm trừ	02			-	9.123.387.042	20.275.007.638
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		143.483.923.842	368.789.118.980	634.684.385.934	945.236.586.075
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	71.467.544.152	320.593.558.018	455.569.882.836	1.083.739.042.258
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		72.016.379.690	48.195.560.962	179.114.503.098	(138.502.456.183)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	26.141.575.927	15.934.634.230	58.226.500.512	46.587.506.495
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.4	26.488.924	-	26.488.924	(863.888.951)
- Trong đó lãi vay	23		26.488.924	-	26.488.924	51.795.861
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.615.395.816	2.600.829.914	14.327.908.336	17.425.549.194
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	8.707.284.220	11.073.927.131	36.330.767.553	40.739.222.798
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		87.808.786.657	50.455.438.147	186.655.838.797	(149.215.832.729)
11. Thu nhập khác	31		1.995.887.417	630.057.938	4.563.539.642	4.443.591.367
12. Chi phí khác	32		3.177.990.979	208.276.737	3.683.676.950	832.132.562
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.182.103.562)	421.781.201	879.862.692	3.611.458.805
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		86.626.683.095	50.877.219.348	187.535.701.489	(145.604.373.924)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		7.185.667.865	10.175.443.870	7.185.667.865	5.426.988.241
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		79.441.015.230	40.701.775.478	180.350.033.624	(151.031.362.165)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.324		3.006	
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Kê ngày 17 tháng 01 năm 2020

Giám đốc

Nguyễn Trường Bảo Khánh



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Tại ngày : 31/12/2019

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuật minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		138.613.296.138	162.704.480.618
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(39.524.287.802)	(66.861.819.653)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.267.382.209)	(11.224.887.382)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(10.139.245.049)	(9.773.978.204)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(15.591.642.724)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		100.523.371.468	6.630.274.588
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(16.825.816.656)	(32.920.743.559)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD	20		161.379.935.890	32.961.683.684
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		(16.098.826.880)	(41.401.604.758)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23		(1.006.000.000.000)	(1.307.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.006.000.000.000	1.307.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.497.320.012	10.272.200.976
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	30		1.398.493.132	(31.129.403.782)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		16.097.326.880	41.401.604.758
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(131.245.548.560)	(3.514.750.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	40		(115.148.221.680)	37.886.854.758
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		47.630.207.342	39.719.134.660
(50=20+30+40)				
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		802.277.244.153	626.214.504.522
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70		849.907.451.495	665.933.639.182
(50+60+61)				

Người lập

Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 17 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trường Bảo Khánh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2019

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 phân ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế

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

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

Loại tài sản cố định:

Thời gian

Tài sản cố định hữu hình

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

Tài sản cố định vô hình

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

IV.6. Xây dựng cơ bản dở dang

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

IV.7. Doanh thu - giá vốn

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

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

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

Doanh thu tài chính và thu nhập khác:

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

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

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

Giá vốn GD 01: 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 và được điều chỉnh theo Quyết nghị số 10/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 8/4/2019.

- Giá vốn tạm tính của giai đoạn 2 sẽ theo số liệu đã được Hội đồng quản trị thống nhất thông qua trong Quyết nghị số 11/NQ/HĐQT/HIPC/14 ngày 29 tháng 8 năm 2014, đã được điều chỉnh trong Quyết nghị số 05/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 18/03/2016; được điều chỉnh tiếp theo số liệu của Quyết nghị số 28/2018/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28/3/2018 và tiếp tục tạm ghi nhận theo Quyết nghị số 10/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 8/4/2019.

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

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

IV.9. Chi Phí phải trả

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

IV.10. Chi phí đi vay

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

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

IV.11. Chi phí hoạt động tài chính

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

IV.12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

IV.13. Các bên có liên quan

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2019

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

Tiền	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền	6.435.069.195	4.263.964.182
Tiền mặt	177.950.000	32.732.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.257.119.195	4.231.232.182
<u>Tiền gửi VND</u>	<u>6.177.070.984</u>	<u>4.151.183.971</u>
BIDV - CN Phú Mỹ Hưng	335.529.875	202.837.781
HD Bank - CN Vạn Hạnh	77.328.347	8.369.797
Nam Á Bank - CN Đồng Nai	15.390.966	31.574.133
SCB - CN 6	6.846.498	7.962.236
SaiGonBank	947.570.061	94.427.670
Shinhan Bank	123.953.304	8.047.966
SSI - CN Sài Gòn	2.093.252	4.330.468
Vietinbank - CN Sài Gòn	4.315.081.973	3.442.900.447
Vietinbank - Phí duy tu	168.270.151	350.733.473
ACB - CN Phan Đình Phùng	960.000	-
VCB - CN Tân Sài Gòn	184.046.557	-
<u>Tiền gửi ngoại tệ</u>	<u>80.048.211</u>	<u>80.048.211</u>
Vietinbank - CN Sài Gòn	80.048.211	80.048.211
Các khoản tương đương tiền	843.472.382.500	661.669.675.000
<u>Tiền gửi kỳ hạn và bảo lãnh thực hiện hợp đồng có thời hạn < 1 năm</u>	<u>843.472.382.500</u>	<u>661.669.675.000</u>
BIDV - CN Phú Mỹ Hưng	312.472.382.500	228.669.675.000
Nam Á Bank - CN Đồng Nai	225.000.000.000	255.000.000.000
SaiGonBank	157.000.000.000	140.000.000.000
Vietinbank - Phí duy tu	6.000.000.000	7.000.000.000
Vietinbank - CN Sài Gòn	40.000.000.000	31.000.000.000
VietA Bank	30.000.000.000	-
ACB - CN Phan Đình Phùng	50.000.000.000	-
VCB - CN Tân Sài Gòn	20.000.000.000	-
HD Bank - CN Vạn Hạnh	3.000.000.000	-
Tổng cộng	849.907.451.695	665.933.639.182

V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối quý	Số đầu năm
Thuê đất KCN Hiệp Phước	84.914.741.913	63.757.481.217
<u>Chi tiết:</u>		
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM CJ CẦU TRE	8.119.605.638	8.119.605.638
CÔNG TY TNHH DẦU THỰC VẬT CÁI LÂN	5.262.205.430	5.262.205.430
CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM FREMED	5.149.496.000	5.149.496.000
CÔNG TY TNHH HONDA LOGICOM (VIỆT NAM)	4.915.900.000	4.915.900.000
TỔNG CÔNG TY BƯU ĐIỆN VIỆT NAM	4.726.476.245	4.726.476.245
CÔNG TY TNHH TSURUMI PUMP VIỆT NAM	4.397.853.501	4.397.853.501
CÔNG TY TNHH UNIKA VIỆT NAM	3.719.689.561	3.719.689.561
CÔNG TY TNHH MTV CB THỰC PHẨM THỌ PHÁT	3.548.811.621	3.548.811.621
CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM QT NAM DƯƠNG	2.934.886.917	2.934.886.917
CÔNG TY TNHH PANOVAL ASIA	2.008.314.000	2.008.314.000

CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM	13.515.425.000	-
+ Doanh nghiệp khác < 2 tỷ	26.616.078.000	18.974.242.304
<i>Phí duy tu - bảo dưỡng</i>	4.302.695.113	-
<i>Lắp đặt đồng hồ nước</i>	43.741.000	15.087.000
<i>Cung cấp nước sạch</i>	564.182.636	153.477.881
<i>Phí môi trường</i>	918.625.923	583.422.728
<i>Phòng trọ Nhà Lưu trú</i>	108.632.834	63.249.991
<i>Phải thu khác</i>	598.350.537	305.265.470
Trả trước cho người bán ngắn hạn	10.743.506.651	101.616.872.332
CÔNG TY TNHH MTV PT CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN	10.573.314.465	100.889.793.238
+ Doanh nghiệp khác < 1 tỷ	170.192.186	727.079.094
Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hào Dương)	(626.678.964)	(626.678.964)
Các khoản phải thu khác	261.762.702.889	312.339.128.906
<i>Thu ngân sách Rạch Rập 01 - GD 02</i>	25.807.039.909	1.395.156.272
<i>Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 02</i>	14.996.840.910	1.337.518.636
<i>Chi đến bù GPMB chưa quyết toán</i>	200.722.500.178	283.259.196.462
<i>Kinh phí bồi thường chưa quyết toán</i>	10.377.549.411	9.530.549.411
<i>Lãi vay Module 02 - GD 01 phải thu ngân sách</i>	28.647.600	292.581.349
<i>Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách</i>	3.048.051.548	1.035.152.823
<i>Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách</i>	4.563.506.232	1.930.876.026
<i>IPC - Nền tái định cư</i>	255.892.000	-
<i>Tạm ứng của CBNV</i>	1.620.285.400	5.334.892.408
<i>Trích trước Lãi tiền gửi</i>	-	8.144.071.093
<i>Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh</i>	231.790.080	-
<i>Khác</i>	110.599.621	79.134.426
Tổng cộng	363.330.500.532	478.207.306.561
V.3 Hàng tồn kho		
	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Nguyên vật liệu Cấp Nước</i>	255.909.154	151.357.967
<i>Nguyên vật liệu Xử lý nước thải</i>	240.561.100	302.951.466
Tổng cộng	496.470.254	454.309.433
V.4 Tài sản ngắn hạn khác		
	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Thuế & các khoản phải thu của nhà nước</i>	38.345.531.457	19.151.496.094
Tổng cộng	38.345.531.457	19.151.496.094



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2019

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

Đơn vị tính: VND

Chi 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 đầu năm	44.701.430.350	2.094.508.047	13.618.711.098	1.833.349.669	-	62.247.999.164
- Tăng trong kỳ		603.051.000	-	87.681.817		690.732.817
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
2. Số cuối quý	44.701.430.350	2.697.559.047	13.618.711.098	1.921.031.486	-	62.938.731.981
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số đầu năm	10.892.573.641	1.534.213.840	10.456.941.351	1.011.492.088	-	23.895.220.920
- Khấu hao trong kỳ	1.776.266.808	382.002.979	655.929.516	376.772.134		3.190.971.437
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
2. Số cuối quý	12.668.840.449	1.916.216.819	11.112.870.867	1.388.264.222	-	27.086.192.357
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày đầu năm	38.707.373.642	537.834.834	3.919.281.004	1.203.329.169	-	38.352.778.244
2. Tại ngày cuối quý	32.032.589.901	781.342.228	2.505.840.231	532.767.264	-	35.852.539.624

2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
Phần mềm	588.151.372	498.650.000	-	1.086.801.372
	588.151.372	498.650.000	-	1.086.801.372
Giá trị hao mòn lũy kế				
Phần mềm	466.251.372	84.003.123	-	550.254.495
	466.251.372	84.003.123	-	550.254.495
Giá trị còn lại				
Phần mềm	121.900.000			536.546.877
	121.900.000			536.546.877

V.6 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
BDS đầu tư	1.551.427.239.457	4.734.859.000	336.733.927.654	1.219.428.170.803
	1.551.427.239.457	4.734.859.000	336.733.927.654	1.219.428.170.803
Giá trị hao mòn lũy kế				
BDS đầu tư	246.013.767.757	414.839.461.810	336.733.927.654	324.119.301.913
	246.013.767.757	414.839.461.810	336.733.927.654	324.119.301.913
Giá trị còn lại				
BDS đầu tư	1.305.413.471.700			895.308.868.890
	1.305.413.471.700			895.308.868.890

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

V.7 Tài sản dở dang dài hạn

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	714.586.701.366	279.189.063.335	4.734.859.000	989.040.905.701
Tổng cộng	714.586.701.366	279.189.063.335	4.734.859.000	989.040.905.701

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

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Xây dựng cơ bản GD I (*)	17.074.584.883	21.080.785.022	-	38.155.369.905
Di dời ống nước thải trên hành lang giữa lô C4 và C6	1.097.272.727	-	-	1.097.272.727
Đường dân sinh dọc rạch Cá Chốt	1.136.376.727	-	-	1.136.376.727
Hệ thống cấp nước cho lô C20a-1 và C20a-2	1.456.722.545	-	-	1.456.722.545
Hệ thống cấp nước cho lô C16a-1->C16a-4	7.363.636	-	-	7.363.636
Miếu thờ trong KCN Hiệp Phước GD 2	280.363.637	2.715.800.908	-	2.996.164.545
Nhà ở xã hội KCN HP xã Hiệp Phước huyện Nhà Bè	136.363.636	-	-	136.363.636
Nhà xưởng cao tầng	9.922.595.757	-	-	9.922.595.757
Sân Tennis KCN Hiệp Phước	2.128.889.854	-	-	2.128.889.854
Thay ống thu gom nước thải từ trước lô C6 về TXLNT	329.727.273	45.855.809	-	375.583.082
Thu gom nước thải tự chảy các lô C16a-1->C16a-4	578.909.091	60.000.000	-	638.909.091
Di dời tuyến ống thu gom nước thải lô C30, C32 và C34	-	500.000.000	-	500.000.000
Chi phí chuyển giao GD 01 còn lại từ IPC	-	17.759.128.305	-	17.759.128.305
Xây dựng cơ bản GD II (**)	239.260.323.173	257.739.732.859	-	497.000.056.032
Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II	8.818.442.987	64.346.761.487	-	73.165.204.474
Khu công nghiệp hỗ trợ I	13.555.428.113	4.365.818.182	-	17.921.246.295
Chi phí đền bù giải tỏa KCN Hiệp Phước - GD II	5.891.561.712	94.519.979.683	-	100.411.541.395
Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GD II	491.468.691	39.695.009.243	-	40.186.477.934
Các công trình san lấp - KCN Hiệp Phước - GD II	56.119.822.497	1.755.818.182	-	57.875.640.679
Hệ thống cấp nước KCN Hiệp Phước - GD II	10.888.792.171	165.545.455	-	11.054.337.626
Hệ thống thoát nước mưa KCN Hiệp Phước - GD II	4.159.857.373	542.090.910	-	4.701.948.283
Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II	24.730.222.133	3.649.761.353	-	28.379.983.486
Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II	5.091.813.321	3.636.364	-	5.095.449.685
Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GD II	-	4.287.236.272	-	4.287.236.272

Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GD II	4.637.071.659	365.352.318	-	5.002.423.977
Do đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GD II	2.699.781.689	24.852.542	-	2.724.634.231
Tuyên ống thu gom nước thải GD 02	3.531.927.519	125.454.545	-	3.657.382.064
San lấp, phát quang lô E - F GD 02	10.813.699.585	37.865.961.776	-	48.679.661.361
Nhà máy Xử lý nước thải GD 02	81.544.909.090	4.615.454.546	-	86.160.363.636
Công trình khác KCN Hiệp Phước - GD II	6.285.524.633	1.411.000.001	-	7.696.524.634
Chi phí chuyển nhượng KCN HP GD 03	114.898.012.893	3.000.000	-	114.901.012.893
Chi phí chuyển nhượng Khu Cảng HP	102.243.038.566	-	-	102.243.038.566
Khu đô thị Hiệp Phước	61.247.451.685	-	-	61.247.451.685
Khu dân cư Hiệp Phước 01	4.590.506.805	365.545.454	-	4.956.052.259
Tổng cộng	539.313.918.005	279.189.063.335	-	818.502.981.340

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

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Xây dựng cơ bản dở dang GD I	55.582.436.957	-	-	55.582.436.957
Xây dựng cơ bản dở dang GD II	119.690.346.404	-	4.734.859.000	114.955.487.404
Tổng cộng	175.272.783.361	-	4.734.859.000	170.537.924.361

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

V.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	47.331.000.000	47.331.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (**)	16.698.354.991	16.698.354.991
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (***)	(5.305.988.352)	(5.305.988.352)
Tổng cộng	58.723.366.639	58.723.366.639

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

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

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

V.9 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí chờ phân bổ	3.735.768.065	10.919.637.059
<i>Chi tiết:</i>		
Khu 28 Ha	310.745.121	310.745.121
Cải tạo nhà máy XLNT Module 01 GD 1	2.115.757.575	4.211.151.515
Hệ thống camera quan sát trong KCN	40.873.334	287.191.650
Công ty CP Tinh Học Lạc Việt	-	317.325.000
Báo cáo đánh giá tác động môi trường KCN HP GD 02	150.636.363	301.272.727
Hoa hồng môi giới	970.397.635	5.117.862.508
Cải tạo văn phòng tạm	147.358.037	294.716.072
Bộ bơm chìm lắp ở trạm bơm XLNT	-	79.372.466
Tổng cộng	3.735.768.065	10.919.637.059

A. NỢ PHẢI TRẢ

V.10 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT SEEN	1.877.400.000	11.962.600.000
CÔNG TY TNHH TM VÀ XD TRUNG CHÍNH	10.034.784.215	-
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI TUẤN DANH	2.977.400.000	9.972.616.339
CÔNG TY TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	4.457.800.000	8.331.000.000
CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG SÀI GÒN	-	5.305.700.000
CÔNG TY CP XÂY DỰNG HẠ TẦNG HẢI AN	-	4.215.262.513
CTY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ HOÀNG GIANG	1.840.100.000	2.295.000.000
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN	16.455.960.120	-
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐMA	3.503.254.286	-
+ Doanh nghiệp khác (< 1 tỷ)	4.172.765.280	15.641.352.665
Tổng cộng	45.319.463.902	57.723.531.518

Phải trả người bán dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4.024.289.642	4.024.289.642
Tổng cộng	4.024.289.642	4.024.289.642

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

V.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Thuê đất KCN Hiệp Phước	665	264.000.665
Cung cấp nước sạch	41.785.755	17.291.596

Phí môi trường	2.425.786	2.431.377
Phòng trọ Nhà Lưu trú	30.187.638	6.399.728
Phí duy tu - bảo dưỡng	1.317	-
Phải thu khác	20.509.855	8.221.875
Tổng cộng	94.911.016	298.345.241
V.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
	Số cuối quý	Số đầu năm
Thuế thu nhập cá nhân	2.436.669.575	2.557.003.003
Tổng cộng	2.436.669.575	2.557.003.003
V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn		
	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền thuê đất GD 01 + 02 phải nộp	1.168.603.564.376	1.168.625.181.904
Chi phí lãi vay vốn hoá	-	491.468.691
Khác	57.863.636	66.863.636
Tổng cộng	1.168.661.428.012	1.169.183.514.231
V.14 Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn		
	Số cuối quý	Số đầu năm
Cổ tức chia cho cổ đông	60.000.047.500	60.000.047.500
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GD2	14.360.209.142	-
Phí duy tu bảo dưỡng	16.727.273.173	6.352.571.140
Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	3.678.969.344	3.678.969.344
Khác	919.750.751	4.291.836.842
Ký quỹ, ký cược	74.528.693.063	76.790.493.263
- Đặc cọc xây dựng ở KCN Hiệp Phước	4.273.000.000	4.352.200.000
- Đặc cọc thuê phòng ở nhà lưu trú CN	562.740.463	474.601.663
- Đặc cọc khác (Bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, căn tin, ...)	1.270.241.000	1.087.680.000
- Đặc cọc thuê đất KCN Hiệp Phước	68.422.711.600	70.876.011.600
<i>Chi tiết:</i>		
Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh	63.540.180.000	63.540.180.000
Công ty TNHH Nhôm Hợp Kim Tân Quang	4.782.531.600	4.782.531.600
Công ty TNHH Schindler VN	-	2.333.300.000
+ Doanh nghiệp khác	100.000.000	220.000.000
Tổng cộng	170.214.942.973	151.113.918.089
V.15 Doanh thu chưa thực hiện		
	Số cuối quý	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	401.470.369.349	598.388.365.260
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	73.208.027.391	64.405.775.493
Tổng cộng	474.678.396.740	662.794.140.753
<i>Chi tiết:</i>		
CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM	-	128.561.359.756
CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC	102.194.188.314	83.460.785.892
CÔNG TY TNHH TM VÀ VẬN TẢI PHƯƠNG ANH	67.130.242.774	55.800.361.453
CÔNG TY TNHH CHO THUÊ KHO NYK (VIỆT NAM)	34.093.534.118	35.289.798.474
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XANH ĐẠI DŨNG	27.870.786.704	28.675.320.876
CÔNG TY CỔ PHẦN HÙNG VƯƠNG	-	28.438.304.322
CÔNG TY TNHH TÂN PHÚC HỒNG	33.668.883.187	27.531.924.747
CÔNG TY CP DẦU NHỚT VÀ HOÁ CHẤT VN	-	21.828.886.339
CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU NAM THÁI SƠN	21.370.117.072	6.059.476.718
+ Doanh nghiệp khác < 20 tỷ	188.350.644.571	247.147.922.176
V.16 Vay và Nợ		
	Số cuối quý	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	120.490.562.320	64.981.882.189
Vay dài hạn	277.072.816.000	377.855.605.938
Tổng cộng	397.563.378.320	442.837.488.127
<i>Chi tiết:</i>		
1. Vay ngắn hạn:		
a. Vay dài hạn đến hạn trả BIDV	11.904.800.000	11.904.800.000

b. Vay dài hạn đến hạn trả Vietinbank	100.000.000.000	52.000.000.000
c. Vay dài hạn đến hạn trả Công ty Hfic	2.543.000.000	1.077.082.189
d. Vay ngắn hạn SinhanBank	6.042.762.320	-
Tổng cộng	120.490.562.320	64.981.882.189

- a. Khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/3064554/HĐTD ngày 19/04/2016 mục đích cho vay thi công đường, vỉa hè gđ 01, hệ thống thoát nước mưa (hạng mục đường - vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, cây xanh và chiếu sáng đường Bắc Nam đoạn từ cầu Rạch Rộp 1 đến cầu Mương Lớn 1 (Hạn mức vay 47 tỷ 9).
- b. Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 04/2016-HĐTDDA/NHCT912-HIPC NGÀY 7/12/2016. (Hạn mức vay 485 tỷ).
- c. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 102/2012/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 16/05/2012. (Hạn mức vay 19,7 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GĐ 01).
- Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 29/12/2012. (Hạn mức vay 27 tỷ, Module 01 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- d. Khoản vay từ Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Bank Việt Nam theo hợp đồng tín dụng số SHBVN-BC/HDTD/HPI/201802 ngày 17/4/2018 mục đích cho vay tài trợ xây dựng cầu Rạch Rộp 1 GĐ 2 (hạn mức vay 50 tỷ)

2. Vay dài hạn

a. Vay dài hạn Công ty Hfic	20.335.200.000	17.090.200.000
b. Vay dài hạn Công ty Hfic	30.000.000.000	30.000.000.000
c. Vay dài hạn Vietinbank	214.873.000.000	312.873.705.938
d. Vay dài hạn BIDV	5.952.400.000	17.857.200.000
e. Vay dài hạn Saigon Bank	5.912.216.000	34.500.000
Tổng cộng	277.072.816.000	377.855.605.938

- a. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 29/12/2012. (Hạn mức vay 27 tỷ, Module 01 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- b. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTDDA-ĐTTC-TD ngày 13/6/2017. (Hạn mức vay 45,115 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- c. Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 04/2016-HĐTDDA/NHCT912-HIPC NGÀY 7/12/2016. (Hạn mức vay 485 tỷ).
- d. Khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/3064554/HĐTD ngày 19/04/2016 mục đích cho vay thi công đường, vỉa hè gđ 01, hệ thống thoát nước mưa (hạng mục đường - vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, cây xanh và chiếu sáng đường Bắc Nam đoạn từ cầu Rạch Rộp 1 đến cầu Mương Lớn 1 (Hạn mức vay 47 tỷ 9).
- e. Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương theo hợp đồng tín dụng số 03/2018/HĐTDTL-PN ngày 1/2/2018 mục đích cho vay tài trợ xây dựng cầu Mương Lớn 1 GĐ 2 (hạn mức vay 101,526 tỷ)

V.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Quỹ khen thưởng	2.900.883.323	4.511.178.323
Quỹ phúc lợi	163.669.819	373.548.223
Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty	5.501.530.456	5.501.530.456
Tổng cộng	8.566.083.598	10.386.257.002

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2019

V.18 Nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn Cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm 2018	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	265.745.459.435	1.006.953.511.785
<i>Lỗ trong năm</i>	-	-	-	(151.031.362.165)	(151.031.362.165)
<i>Trích cổ tức kỳ trước</i>	-	-	-	(60.000.000.000)	(60.000.000.000)
<i>Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	(7.332.976.824)	(7.332.976.824)
<i>Trích quỹ thưởng ban điều hành</i>	-	-	-	(4.124.799.464)	(4.124.799.464)
<i>Thù lao HĐQT + BKS</i>	-	-	-	(576.000.000)	(576.000.000)
Số cuối năm 2018	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	42.680.320.982	783.888.373.332
Số đầu năm 2019	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	42.680.320.982	783.888.373.332
<i>Lợi nhuận trong kỳ</i>	-	-	-	179.829.033.624	179.829.033.624
Số cuối Quý IV năm 2019	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	222.509.354.606	963.717.406.956

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2019

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-2019	Quý IV-2018
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu thuê đất	129.023.421.160	357.045.754.122
- Giai đoạn 01	75.111.579.358	140.391.265.114
- Giai đoạn 02	53.911.841.802	216.654.489.008
+ Doanh thu cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	8.416.525.383	7.453.803.451
+ Doanh thu xử lý nước thải	4.853.085.264	3.240.168.670
+ Doanh thu nhà lưu trú	1.075.518.438	1.049.392.737
+ Doanh thu khác	115.373.597	-
Tổng cộng	143.483.923.842	368.789.118.980
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
- Doanh thu thuần	143.483.923.842	368.789.118.980
VI.2 Giá vốn hàng bán		
+ Giá vốn thuê đất	58.646.188.583	308.009.887.152
- Giai đoạn 01	17.126.239.372	40.101.071.197
- Giai đoạn 02	41.519.949.211	267.908.815.955
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	9.929.994.834	9.712.113.079
+ Giá vốn xử lý nước thải	1.850.765.900	1.819.879.962
+ Giá vốn nhà lưu trú	1.040.594.835	1.051.677.825
Tổng cộng	71.467.544.152	320.593.558.018
VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.497.320.013	10.272.200.976
- Lãi chậm thanh toán	8.644.255.914	5.662.433.254
Tổng cộng	26.141.575.927	15.934.634.230
VI.4 Chi phí hoạt động tài chính		
- Lãi vay	26.488.924	-
Tổng cộng	26.488.924	-
VI.5 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	372.444.870	646.932.980
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.170.000	18.427.259
Chi phí khấu hao TSCĐ	13.389.108	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	489.429.402	1.510.434.659
Chi phí bằng tiền khác	733.962.436	425.035.016
Tổng cộng	1.615.395.816	2.600.829.914
VI.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	5.457.966.412	6.693.419.548
Chi phí đồ dùng văn phòng	84.466.174	153.276.500
Chi phí khấu hao TSCĐ	288.191.751	283.811.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.500.600.095	1.575.568.052
Chi phí bằng tiền khác	1.376.059.788	2.367.851.781
Tổng cộng	8.707.284.220	11.073.927.131

Người lập

Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 17 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc

Nguyễn Trường Bảo Khánh