

Công ty CP KCN Hiệp Phước
MST: 0305046979



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III
Năm 2020

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 10 - 2020

CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC

**Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, X. Hiệp Phước,
H. Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam**

Mã số thuế : 0305046979

*Ban hành theo TT số 200/2014/TT/BTC ngày
22/12/2014 của Bộ Tài Chính*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 30/09/2020

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		1.130.835.398.917	1.101.295.798.133
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	889.027.408.491	849.907.451.695
1. Tiền	111		31.727.408.491	6.435.069.195
2. Các khoản tương đương tiền	112		857.300.000.000	843.472.382.500
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.2	202.613.738.868	205.360.676.862
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		117.993.087.662	87.148.274.843
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		11.081.211.977	10.743.506.660
3. Các khoản phải thu khác	136		74.166.118.193	108.095.574.323
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(626.678.964)	(626.678.964)
III. Hàng tồn kho	140	V.3	457.996.350	496.470.254
1. Hàng tồn kho	141		457.996.350	496.470.254
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.4	38.736.255.208	45.531.199.322
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.173.909.290	16.968.853.404
1. Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	153		28.562.345.918	28.562.345.918
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		2.199.992.135.059	2.413.239.429.688
I. Tài sản cố định	220	V.5	34.392.040.447	36.389.086.501
1. Tài sản cố định hữu hình	221		33.985.552.939	35.852.539.624
- Nguyên giá	222		63.003.287.988	62.428.314.729
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(29.017.735.049)	(26.575.775.105)
2. Tài sản cố định vô hình	227		406.487.508	536.546.877
- Nguyên giá	228		1.086.801.372	1.086.801.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(680.313.864)	(550.254.495)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.6	898.687.047.590	1.189.301.852.050
1. Nguyên giá	231		1.281.554.287.672	1.474.575.701.872
2. Giá trị khấu hao lũy kế	232		(382.867.240.082)	(285.273.849.822)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	1.207.333.201.925	1.127.474.247.322
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.207.333.201.925	1.127.474.247.322
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	57.887.548.691	56.338.475.750
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		(6.141.806.300)	(7.690.879.241)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.9	1.692.296.406	3.735.768.065
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.692.296.406	3.735.768.065
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.330.827.533.976	3.514.535.227.821

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối quý	Số đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		3.204.284.082.228	3.518.763.419.890
I. Nợ ngắn hạn	310		2.759.343.819.680	2.894.809.598.780
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	47.416.443.157	45.319.463.911
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	107.013.203	94.909.699
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.716.207.979	2.436.669.575
4. Phải trả công nhân viên người lao động	314		-	979.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	2.144.522.248.143	2.145.231.556.222
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	263.651.429.932	404.965.420.733
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	182.246.262.093	166.207.703.722
8. Vay ngắn hạn	320	V.16	113.566.300.000	121.986.812.320
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	V.17	6.117.915.173	8.566.083.598
II. Nợ dài hạn	330		444.940.262.548	623.953.821.110
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	45.386.407.994	69.712.976.007
3. Vay dài hạn	338	V.16	185.208.750.000	275.576.566.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	210.320.814.912	274.639.989.461
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	400	V.19	126.543.451.748	(4.228.192.069)
I. Vốn chủ sở hữu	410		126.543.451.748	(4.228.192.069)
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		(614.664.600.602)	(745.436.244.419)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(745.436.244.419)	42.680.320.982
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		130.771.643.817	(788.116.565.401)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)	440		3.330.827.533.976	3.514.535.227.821

Ngày 19 tháng 10 năm 2020

Người lập



Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân

Tổng Giám Đốc



Vũ Đình Thi

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày : 30/09/2020

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		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	173.094.411.330	49.360.474.334	331.108.470.608	500.323.849.134
2. Các khoản giảm trừ	02		5.447.983.351	9.123.387.042	5.447.983.351	9.123.387.042
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		167.646.427.979	40.237.087.292	325.660.487.257	491.200.462.092
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	52.022.397.769	29.837.051.083	213.000.228.021	384.102.338.684
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		115.624.030.210	10.400.036.209	112.660.259.236	107.098.123.408
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.868.404.644	4.159.109.252	41.615.189.248	32.084.924.585
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.4	-	-	(1.549.072.941)	-
- Trong đó lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.158.842.475	1.365.060.930	3.336.486.446	12.712.512.520
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	8.421.377.028	8.849.400.068	23.757.516.322	27.623.483.333
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		114.912.215.351	4.344.684.463	128.730.518.657	98.847.052.140
11. Thu nhập khác	31		702.674.901	555.360.240	2.649.104.357	2.567.652.225
12. Chi phí khác	32		216.686.921	127.073.247	607.979.197	505.685.971
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		485.987.980	428.286.993	2.041.125.160	2.061.966.254
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		115.398.203.331	4.772.971.456	130.771.643.817	100.909.018.394
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		115.398.203.331	4.772.971.456	130.771.643.817	100.909.018.394
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.923	80	2.180	1.682
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Người lập

Kế toán trưởng

Ngày 19 tháng 10 năm 2020

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
H. NHÀ BÈ - TP. HỒ CHÍ MINH

TỔNG GIÁM ĐỐC

LƯU THỊ THU VÂN

Phan Xuân Tứ Quý

LƯU THỊ THU VÂN

LƯU THỊ THU VÂN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ


(Dạng đầy đủ)

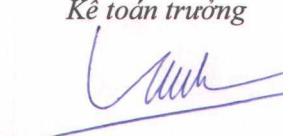
(Theo phương pháp trực tiếp)

Tại ngày : 30/09/2020

Đơn vị tính: Đồng

Chi 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		87.189.559.976	110.066.342.601
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(20.551.943.618)	(59.420.224.830)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.209.524.230)	(9.382.932.452)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(7.440.079.462)	(12.342.101.781)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.437.239.884	3.016.292.216
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(26.748.672.078)	(22.971.985.681)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD	20		23.676.580.472	8.965.390.073
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		(215.761.579)	(40.117.943.000)
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		(1.215.938.825.000)	(142.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.215.938.825.000	142.000.000.000
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		11.889.089.685	9.212.425.737
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	30		11.673.328.106	(30.905.517.263)
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		-	40.117.943.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(29.110.700.000)	(27.976.905.938)
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		(29.110.700.000)	12.141.037.062
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50=20+30+40)	50		6.239.208.578	(9.799.090.128)
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		882.788.199.913	812.076.334.281
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (50+60+61)	70		889.027.408.491	802.277.244.153

Người lập

 Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng

 Lữ Thị Thu Vân



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2020

I. THÔNG TIN CHUNG

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 9 ngày 17 tháng 02 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM – sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“SGDCK HN”), với mã HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 26 tháng 9 năm 2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Thịnh - Thành viên HĐQT
Ông Huỳnh Bảo Đức - Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Bình - Thành viên HĐQT
Ông Mai Đăng Khôi - Thành viên HĐQT
Bà Phạm Thị Việt - Thành viên HĐQT
Ông Vũ Đình Thi - Thành viên HĐQT

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Dương Minh Nhật - Thành viên BKS chuyên trách
Ông Nguyễn Quốc Dũng - Thành viên BKS
Ông Hồ Nguyễn Công Khanh - Thành viên BKS

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh - Tổng Giám đốc (hết nhiệm kỳ vào ngày 06/02/2020)
Ông Vũ Đình Thi - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/02/2020)
Ông Huỳnh Bảo Đức - Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Văn Tươi - Phó Tổng Giám đốc
Ông Giang Ngọc Phương - Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty vào ngày lập báo cáo này là Ông Vũ Đình Thi.

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, Huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

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 Lạc Việt ERP

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 bình quân gia quyền

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

Thời gian

25 năm

05 - 10 năm

06 - 10 năm

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 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 phần 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; được điều chỉnh theo Quyết nghị số 10/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 8/4/2019 và tiếp tục được điều chỉnh theo Quyết Nghị số 08/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 25/6/2020.

- 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; tiếp tục tạm ghi nhận theo Quyết nghị số 10/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 8/4/2019 và tiếp tục được điều chỉnh theo Quyết Nghị số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020.

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 đầu tư, 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	Cổ đông thành lập

IV.14. Số liệu đầu kỳ

Đến thời điểm hiện tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 chưa được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2019 thông qua.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2020

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

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền	31.727.408.491	6.435.069.195
Tiền mặt	28.959.393	177.950.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.698.449.098	6.257.119.195
<u>Tiền gửi VND</u>	<u>31.618.400.887</u>	<u>6.177.070.984</u>
<i>BIDV - CN Phú Mỹ Hưng</i>	<i>24.295.932.896</i>	<i>335.529.875</i>
<i>HD Bank - CN Vạn Hạnh</i>	<i>77.276.886</i>	<i>77.328.347</i>
<i>Nam Á Bank - CN Đồng Nai</i>	<i>8.357.888</i>	<i>15.390.966</i>
<i>SCB - CN 6</i>	<i>5.976.554</i>	<i>6.846.498</i>
<i>SaiGonBank</i>	<i>3.081.037</i>	<i>947.570.061</i>
<i>Shinhan Bank</i>	<i>6.573.447</i>	<i>123.953.304</i>
<i>SSI - CN Sài Gòn</i>	<i>1.853.254.763</i>	<i>2.093.252</i>
<i>Vietinbank - CN Sài Gòn</i>	<i>368.748.923</i>	<i>4.315.081.973</i>
<i>Vietinbank - Phí duy tu</i>	<i>4.172.014.315</i>	<i>168.270.151</i>
<i>ACB - CN Phan Đình Phùng</i>	<i>20.067.291</i>	<i>960.000</i>
<i>VCB - CN Tân Sài Gòn</i>	<i>7.495.215</i>	<i>184.046.557</i>
<i>PVCom Bank - CN Gia Định</i>	<i>1.000.614</i>	<i>-</i>
<i>AnBinh Bank - CN Hồ Chí Minh</i>	<i>798.621.058</i>	<i>-</i>
<u>Tiền gửi ngoại tệ</u>	<u>80.048.211</u>	<u>80.048.211</u>
<i>Vietinbank - CN Sài Gòn</i>	<i>80.048.211</i>	<i>80.048.211</i>
Các khoản tương đương tiền	857.300.000.000	843.472.382.500
<u>Tiền gửi kỳ hạn và bảo lãnh thực hiện hợp đồng có thời hạn ≤ 1 năm</u>	<u>857.300.000.000</u>	<u>843.472.382.500</u>
<i>BIDV - CN Phú Mỹ Hưng</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>312.472.382.500</i>
<i>Nam Á Bank - CN Đồng Nai</i>	<i>50.000.000.000</i>	<i>225.000.000.000</i>
<i>SaiGonBank</i>	<i>312.000.000.000</i>	<i>157.000.000.000</i>
<i>Vietinbank - Phí duy tu</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>6.000.000.000</i>
<i>Vietinbank - CN Sài Gòn</i>	<i>12.300.000.000</i>	<i>40.000.000.000</i>
<i>VietA Bank</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>30.000.000.000</i>
<i>ACB - CN Phan Đình Phùng</i>	<i>-</i>	<i>50.000.000.000</i>
<i>VCB - CN Tân Sài Gòn</i>	<i>-</i>	<i>20.000.000.000</i>
<i>HD Bank - CN Vạn Hạnh</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>3.000.000.000</i>
<i>PVCom Bank - CN Gia Định</i>	<i>300.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>AnBinh Bank - CN Hồ Chí Minh</i>	<i>110.000.000.000</i>	<i>-</i>
Tổng cộng	889.027.408.491	849.907.451.695

V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	117.993.087.662	87.148.274.843
Thuê đất KCN Hiệp Phước	97.080.595.427	84.914.741.913
<u>Chi tiết:</u>		
CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM	13.515.425.000	13.515.425.000
CÔNG TY CP THỰC PHẨM CJ CẦU TRE	8.119.605.638	8.119.605.638
CN 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 CHẾ BIẾN TP 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
+ Doanh nghiệp khác < 2 tỷ	38.781.931.514	26.616.078.000

Phí duy tu - bảo dưỡng 19.131.931.266 -

Chi tiết:

CÔNG TY CẢNG CONTAINER TRUNG TÂM SÀI GÒN (SPCT)	3.844.927.556	-
CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC	2.107.633.824	-
+ Doanh nghiệp khác < 1 tỷ	13.179.369.886	-

Lắp đặt đồng hồ nước 93.000 43.741.000

Cung cấp nước sạch 391.464.931 564.182.636

Phí môi trường 830.903.556 918.625.923

Phòng trọ Nhà Lưu trú 169.120.083 108.632.834

Phải thu khác 388.979.399 598.350.537

Trả trước cho người bán ngắn hạn 11.081.211.977 10.743.506.660

CÔNG TY TNHH MTV PT CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN 10.573.314.466 10.573.314.466

+ Doanh nghiệp khác 507.897.511 170.192.194

Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hào Dương) (626.678.964) (626.678.964)

Các khoản phải thu khác 74.166.118.193 108.095.574.323

Thu ngân sách Rạch Rập 01 - GD 02 12.471.643.455 25.807.039.909

Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 02 13.249.730.489 14.996.840.910

Chi đến bù GPMB chưa quyết toán 10.377.549.411 10.377.549.411

Kinh phí bồi thường chưa quyết toán 30.687.359.400 28.604.653.760

Lãi vay Module 02 - GD 01 phải thu ngân sách - 28.647.600

Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách 3.020.468.426 3.048.051.548

Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách 2.022.296.421 4.563.506.232

IPC - Nền tài định cư 255.892.000 255.892.000

Tạm ứng của CBNV 1.445.390.591 1.620.285.400

Trích trước Lãi tiền gửi - 18.451.349.102

Khác 635.788.000 341.758.451

Tổng cộng 202.613.738.868 205.360.676.862

V.3 Hàng tồn kho

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên vật liệu Cấp Nước	251.400.843	255.909.154
Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	206.595.507	240.561.100
Tổng cộng	457.996.350	496.470.254

V.4 Tài sản ngắn hạn khác

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế GTGT được khấu trừ	10.173.909.290	16.968.853.404
Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	28.562.345.918	28.562.345.918
Tổng cộng	38.736.255.208	45.531.199.322

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2020

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 đầu năm	44.701.430.350	2.697.559.047	13.108.293.846	1.921.031.486	-	62.428.314.729
- Tăng trong kỳ		390.909.092	140.909.091	43.155.076		574.973.259
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
2. Số cuối quý	44.701.430.350	3.088.468.139	13.249.202.937	1.964.186.562	-	63.003.287.988
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số đầu năm	12.668.840.449	1.916.216.819	10.602.453.615	1.388.264.222	-	26.575.775.105
- Khấu hao trong kỳ	1.332.200.106	327.054.048	500.334.582	282.371.208		2.441.959.944
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
2. Số cuối quý	14.001.040.555	2.243.270.867	11.102.788.197	1.670.635.430	-	29.017.735.049
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	-	35.852.539.624
2. Tại ngày cuối quý	30.700.389.795	845.197.272	2.146.414.740	293.551.132	-	33.985.552.939

2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
Phần mềm	1.086.801.372		-	1.086.801.372
	1.086.801.372	-	-	1.086.801.372
Giá trị hao mòn lũy kế				
Phần mềm	550.254.495	130.059.369	-	680.313.864
	550.254.495	130.059.369	-	680.313.864
Giá trị còn lại				
Phần mềm	536.546.877			406.487.508
	536.546.877			406.487.508

V.6 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
BĐS đầu tư	1.474.575.701.872	(193.021.414.200)	-	1.281.554.287.672
	1.474.575.701.872	(193.021.414.200)	-	1.281.554.287.672
Giá trị hao mòn lũy kế				
BĐS đầu tư	285.273.849.822	97.593.390.260	-	382.867.240.082
	285.273.849.822	97.593.390.260	-	382.867.240.082
Giá trị còn lại				
BĐS đầu tư	1.189.301.852.050			898.687.047.590
	1.189.301.852.050			898.687.047.590

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, X. Hiệp Phước, H. Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Tại ngày : 30/09/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2020

Đơn vị tính: VND

V.7 Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Tổng cộng

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
	1.127.474.247.322	31.887.118.603	(47.971.836.000)	1.207.333.201.925
	1.127.474.247.322	31.887.118.603	(47.971.836.000)	1.207.333.201.925

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 (*)	38.155.369.905	3.168.466.879	-	41.323.836.784
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
Mieàu thờ trong KCN Hiệp Phước GD 2	2.996.164.545	31.796.209	-	3.027.960.754
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	215.761.579	-	2.344.651.433
Thay ống thu gom nước thải từ trước lô C6 về TXLNT	375.583.082	-	-	375.583.082
Thu gom nước thải tự chảy các lô C16a-1->C16a-4	638.909.091	-	-	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
Thu gom nước thải bổ sung KCN HP GD 01	-	2.920.909.091	-	2.920.909.091
Xây dựng cơ bản GD II (**)	148.301.546.703	28.718.651.724	-	177.020.198.427
Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II	-	-	-	-
Khu công nghiệp hỗ trợ 1	17.921.246.295	-	-	17.921.246.295
Chi phí đền bù giải tỏa KCN Hiệp Phước - GD II	-	581.897.350	-	581.897.350
Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GD II	-	23.323.524.345	-	23.323.524.345
Các công trình san lấp - KCN Hiệp Phước - GD II	-	1.735.454.545	-	1.735.454.545
Hệ thống cấp nước KCN Hiệp Phước - GD II	11.054.337.626	-	-	11.054.337.626
Hệ thống thoát nước mưa KCN Hiệp Phước - GD II	4.701.948.283	-	-	4.701.948.283
Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II	-	283.636.364	-	283.636.364
Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II	5.095.449.685	-	-	5.095.449.685

Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GD II	4.287.236.272	1.448.139.121	-	5.735.375.393
Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GD II	5.002.423.977	740.454.545	-	5.742.878.522
Đo đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GD II	2.724.634.231	-	-	2.724.634.231
Tuyến ống thu gom nước thải GD 02	3.657.382.064	-	-	3.657.382.064
San lấp, phát quang lô E - F GD 02	-	263.636.364	-	263.636.364
Nhà máy Xử lý nước thải GD 02	86.160.363.636	341.909.090	-	86.502.272.726
Công trình khác KCN Hiệp Phước - GD II	7.696.524.634	-	-	7.696.524.634
Chi phí chuyển nhượng KCN HP GD 03	114.901.012.893	-	-	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	4.956.052.259	-	-	4.956.052.259
Tổng cộng	469.804.472.011	31.887.118.603	-	501.691.590.614

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	170.247.559.758	-	-	170.247.559.758
Xây dựng cơ bản dở dang GD II	487.422.215.553	-	(47.971.836.000)	535.394.051.553
Tổng cộng	657.669.775.311	-	(47.971.836.000)	705.641.611.311

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2020

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 (***)	(6.141.806.300)	(7.690.879.241)
Tổng cộng	57.887.548.691	56.338.475.750

(*) Là khoản góp vốn vào Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật với số tiền 47.331.000.000 VND 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 với số tiền là 6.141.806.300 VND và khoản dự phòng của cổ phiếu LHG với số tiền 1.549.072.941 VND.

V.9 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí chờ phân bổ	1.692.296.406	3.735.768.065
<u>Chi tiết:</u>		
Khu 28 Ha	310.745.121	310.745.121
Cải tạo nhà máy XLNT Module 01 GD 1	-	2.115.757.575
Hệ thống camera quan sát trong KCN	20.436.668	40.873.334
Báo cáo đánh giá tác động môi trường KCN HP GD 02	-	150.636.363
Hoa hồng môi giới	957.938.944	970.397.635
Cải tạo văn phòng tạm	403.175.673	147.358.037
Tổng cộng	1.692.296.406	3.735.768.065

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

	Số cuối quý	Số đầu năm
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẠ TẦNG ĐÔNG SƠN	18.156.160.000	16.455.960.120
CÔNG TY TNHH TM VÀ XD TRUNG CHÍNH	14.779.393.476	10.034.784.215
CÔNG TY TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	2.228.900.000	4.457.800.000
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐMA	3.818.332.163	3.503.254.286
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI TUẤN DANH	2.977.400.000	2.977.400.000
CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT SEEN	1.877.400.000	1.877.400.000
CTY TNHH TV ĐT CÔNG NGHỆ HOÀNG GIANG	1.082.200.000	1.840.100.000
+ Doanh nghiệp khác (< 1 tỷ)	2.496.657.518	4.172.765.281
Tổng cộng	47.416.443.157	45.319.463.911

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	665
Cung cấp nước sạch	17.964.113	41.785.755
Phí môi trường	228.720	2.425.786
Phòng trọ Nhà Lưu trú	7.584.747	30.187.638
Phí duy tu - bảo dưỡng	458	-
Phải thu khác	81.234.500	20.509.855
Tổng cộng	107.013.203	94.909.699

V.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế thu nhập cá nhân

Tổng cộng*Số cuối quý*

1.716.207.979

1.716.207.979*Số đầu năm*

2.436.669.575

2.436.669.575**V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn**

Trích trước tiền thuê đất GD 01 + 02 phải nộp

Trích trước chi phí hoàn thành dự án

Chi phí lãi vay vốn hoá

Khác

Tổng cộng*Số cuối quý*

1.563.678.671.041

580.785.713.466

-

57.863.636

2.144.522.248.143*Số đầu năm*

1.563.689.479.805

580.785.713.466

698.499.315

57.863.636

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

Cổ tức chia cho cổ đông

Phí duy tu bảo dưỡng

Công ty TNHH TM-SX Đức Xương

Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GD2

Khác

Ký quỹ, ký cược

- Đặc cọc xây dựng ở KCN Hiệp Phước

- Đặc cọc thuê phòng ở nhà lưu trú CN

- Đặc cọc khác (Bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, căn tin, ...)

- Đặc cọc thuê đất KCN Hiệp Phước

Chi tiết:

LIÊN HIỆP HỢP TÁC XÃ THƯƠNG MẠI TP. HCM

CÔNG TY TNHH NHÔM HỢP KIM TÂN QUANG

+ Doanh nghiệp khác

Tổng cộng*Số cuối quý*

60.000.047.500

34.470.855.086

3.678.969.344

14.360.209.142

810.712.021

68.945.469.000

3.453.000.000

543.048.000

1.309.241.000

63.640.180.000

63.540.180.000

-

100.000.000

182.266.262.093*Số đầu năm*

60.000.047.500

12.720.033.922

3.678.969.344

14.360.209.142

919.750.751

74.528.693.063

4.273.000.000

562.740.463

1.270.241.000

68.422.711.600

63.540.180.000

4.782.531.600

100.000.000

166.207.703.722**V.15 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Tổng cộngChi tiết:

CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC

CÔNG TY TNHH TM VÀ VẬN TẢI PHƯƠNG ANH

CÔNG TY TNHH CHO THUÊ KHO NYK

CÔNG TY TNHH TÂN PHÚC HỒNG

CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XANH ĐẠI DŨNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU NAM THÁI SƠN

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HIỆP TÂN

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI NỮ VIỆT

CÔNG TY CP DP THIÊN NHIÊN QUỐC TẾ

+ Doanh nghiệp khác < 15 tỷ

Số cuối quý

263.651.429.932

45.386.407.994

309.037.837.926*Số đầu năm*

404.965.420.733

69.712.976.007

474.678.396.740**V.16 Vay và Nợ**

Vay ngắn hạn

Vay dài hạn

Tổng cộngChi tiết:**1. Vay ngắn hạn:**

a. Vay dài hạn đến hạn trả BIDV

b. Vay dài hạn đến hạn trả Vietinbank

c. Vay dài hạn đến hạn trả Công ty Hfic

e. Vay ngắn hạn SinhanBank

Tổng cộng*Số cuối quý*

113.566.300.000

185.208.750.000

298.775.050.000*Số đầu năm*

121.986.812.320

275.576.566.000

397.563.378.320

8.928.600.000

100.000.000.000

4.637.700.000

-

113.566.300.000

11.904.800.000

100.000.000.000

4.039.250.000

6.042.762.320

121.986.812.320

- 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 189/2016/HĐTĐ-ĐTTC-TD ngày 29/12/2016. (Hạn mức vay 27 tỷ, Module 01 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTĐ-ĐTTC-TD ngày 13/6/2017. (Hạn mức vay 45,115 tỷ, Module 02 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	45.335.750.000	48.838.950.000
b. Vay dài hạn Vietinbank	139.873.000.000	214.873.000.000
c. Vay dài hạn BIDV	-	5.952.400.000
d. Vay dài hạn Saigon Bank	-	5.912.216.000
Tổng cộng	185.208.750.000	275.576.566.000

- a. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTĐ-ĐTTC-TD ngày 29/12/2016. (Hạn mức vay 27 tỷ, Module 01 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTĐ-ĐTTC-TD ngày 13/6/2017. (Hạn mức vay 45,115 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- 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 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).
- d. 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

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Quỹ khen thưởng	567.900.323	2.900.883.323
Quỹ phúc lợi	48.484.394	163.669.819
Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty	5.501.530.456	5.501.530.456
Tổng cộng	6.117.915.173	8.566.083.598

V.18 Dự phòng phải trả dài hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự phòng phải trả khác	210.320.814.912	274.639.989.461
Tổng cộng	210.320.814.912	274.639.989.461

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2020

Đơn vị tính: VND

V.19 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 đầu năm 2019	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	42.680.320.982	783.888.373.332
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(787.595.565.401)	(787.595.565.401)
Thù lao HĐQT + BKS	-	-	-	(521.000.000)	(521.000.000)
Số cuối năm 2019	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(745.436.244.419)	(4.228.192.069)
Số đầu năm 2020	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(745.436.244.419)	(4.228.192.069)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	130.771.643.817	130.771.643.817
Số cuối Quý III năm 2020	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(614.664.600.602)	126.543.451.748

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2020

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 III-2020	Quý III-2019
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu thuê đất	156.831.463.873	34.213.937.300
- Giai đoạn 01	132.169.917.179	2.258.113.148
- Giai đoạn 02	24.661.546.694	31.955.824.152
+ Doanh thu cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	9.873.907.481	8.465.407.098
+ Doanh thu xử lý nước thải	4.983.589.555	5.425.072.053
+ Doanh thu nhà lưu trú	1.093.261.130	1.076.150.393
+ Doanh thu khác	312.189.291	179.907.490
Tổng cộng	173.094.411.330	49.360.474.334
- Các khoản giảm trừ doanh thu	5.447.983.351	9.123.387.042
- Các khoản giảm trừ doanh thu	5.447.983.351	9.123.387.042
- Doanh thu thuần	167.646.427.979	40.237.087.292
VI.2 Giá vốn hàng bán		
+ Giá vốn thuê đất	41.759.804.513	20.435.514.049
- Giai đoạn 01	70.082.830.260	506.729.860
- Giai đoạn 02	(28.323.025.747)	19.928.784.189
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	7.606.656.586	7.420.554.883
+ Giá vốn xử lý nước thải	1.695.320.273	1.278.729.320
+ Giá vốn nhà lưu trú	960.616.397	702.252.831
Tổng cộng	52.022.397.769	29.837.051.083
VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	460.518.272	4.159.109.252
- Lãi chậm thanh toán	6.554.464.872	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.853.421.500	-
Tổng cộng	8.868.404.644	4.159.109.252
VI.4 Chi phí hoạt động tài chính		
- Lãi vay	-	-
Tổng cộng	-	-
VI.5 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	521.230.227	315.020.370
Chi phí đồ dùng văn phòng	25.854.000	6.825.424
Chi phí khấu hao TSCĐ	13.389.108	3.473.484
Chi phí dịch vụ mua ngoài	216.646.091	508.748.259
Chi phí bằng tiền khác	381.723.049	530.993.393
Tổng cộng	1.158.842.475	1.365.060.930
VI.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	4.864.496.655	4.198.335.056
Chi phí đồ dùng văn phòng	47.443.455	157.519.091
Chi phí khấu hao TSCĐ	291.788.007	272.213.752
Thuế, phí và lệ phí	292.000	314.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.878.606.319	1.391.204.559
Chi phí bằng tiền khác	1.338.750.592	2.829.813.610
Tổng cộng	8.421.377.028	8.849.400.068

Người lập

Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 19 tháng 10 năm 2020



Tổng Giám đốc

Vũ Đình Thi

