

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: 08.../2019/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2019

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 2018 (Đính kèm báo cáo).
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Quý IV năm 2018 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo Quý IV năm 2017.

Đơn vị tính: VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	QUÝ IV NĂM 2018 (1)	QUÝ IV NĂM 2017 (2)	CHÊNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	385.353.811.148	128.282.754.679	257.071.056.469	300%
2	Tổng chi phí	334.476.591.800	84.019.471.889	250.457.119.911	398%
3	Lợi nhuận trước thuế	50.877.219.348	44.263.282.790	6.613.936.558	118%
4	Thuế TNDN	10.175.443.870	8.852.656.558	1.322.787.312	118%
5	Lợi nhuận sau thuế	40.701.775.478	35.410.626.232	5.291.149.246	115%

- 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 2017 nên tổng doanh thu Quý IV năm 2018 của HIPC tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, tổng doanh thu tăng 200% tương đương tăng 257 tỷ đồng, trong đó doanh thu cho thuê đất GD 01 và GD 02 tăng lần lượt 27 lần và 2 lần tương đương tăng 135 tỷ đồng và 118 tỷ đồng.

Doanh thu khác (cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, khác, ...) tăng 7% tương đương tăng 0,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2017.

- Doanh thu tăng dẫn đến giá vốn cũng tăng, tổng chi phí Quý IV năm 2018 tăng 298% tương đương tăng 250,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2017, trong đó giá vốn cho thuê đất tăng 250,8 tỷ đồng tương tăng 439% là do điều chỉnh giá vốn theo ý kiến của Biên bản KTNN năm 2018 về tiền thuê đất phải nộp một lần cho Nhà nước.
- Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế Quý IV năm 2018 tăng 5,3 tỷ đồng so với Quý IV năm 2017 tương đương tăng 15%.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, P.TCKT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trường Bảo Khánh

Công ty CP KCN Hiệp Phước
MST: 0305046979



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV
Năm 2018

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 01 - 2019

CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC

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

Mã số thuế : 0305046979

Mẫu số B 01 – DN

Ban hành theo TT số 200/2014/TT/BTC

ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 31/12/2018

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		1.183.630.203.526	1.119.521.709.325
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	665.933.639.182	626.214.504.522
1. Tiền	111		4.263.964.182	25.044.829.522
2. Các khoản tương đương tiền	112		661.669.675.000	601.169.675.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.2	511.050.672.624	492.788.539.105
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		71.922.089.324	55.322.233.414
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		101.616.872.332	104.190.359.204
3. Các khoản phải thu khác	136		338.138.389.932	333.902.625.451
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(626.678.964)	(626.678.964)
III. Hàng tồn kho	140	V.3	454.309.433	518.665.698
1. Hàng tồn kho	141		454.309.433	518.665.698
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.4	6.191.582.287	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.191.582.287	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		2.175.547.889.974	2.108.319.231.254
I. Tài sản cố định	220	V.5	38.474.678.244	32.477.956.589
1. Tài sản cố định hữu hình	221		38.352.778.244	32.337.737.839
- Nguyên giá	222		62.247.999.164	55.276.226.347
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(23.895.220.920)	(22.938.488.508)
2. Tài sản cố định vô hình	227		121.900.000	140.218.750
- Nguyên giá	228		588.151.372	588.151.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(466.251.372)	(447.932.622)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.6	1.102.134.989.929	1.137.516.988.761
1. Nguyên giá	231		1.699.669.488.332	1.427.041.600.012
2. Giá trị khấu hao lũy kế	232		(597.534.498.403)	(289.524.611.251)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	966.253.251.578	861.775.486.431
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		966.253.251.578	861.775.486.431
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	57.765.333.164	57.765.333.164
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		(6.264.021.827)	(6.264.021.827)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.9	10.919.637.059	18.783.466.309
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		10.919.637.059	18.783.466.309
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.359.178.093.500	3.227.840.940.579

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.340.291.751.701	2.243.653.386.017
I. Nợ ngắn hạn	310		1.894.006.080.628	1.524.385.916.037
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	46.214.961.554	40.191.649.998
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	298.345.241	311.784.366
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	15.549.792.047	24.093.712.269
4. Phải trả công nhân viên người lao động	314		2.182.961.500	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	962.283.719.790	689.632.202.890
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	598.388.365.260	551.308.219.494
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	193.719.796.045	194.780.293.628
8. Vay ngắn hạn	320	V.16	64.981.882.189	13.520.432.189
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	V.17	10.386.257.002	10.547.621.203
II. Nợ dài hạn	330		446.285.671.073	719.267.469.980
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	64.405.775.493	323.812.979.158
3. Vay dài hạn	338	V.16	377.855.605.938	391.430.201.180
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	400	V.18	1.018.886.341.799	984.187.554.562
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.018.886.341.799	984.187.554.562
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		277.678.289.449	242.979.502.212
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		188.860.694.906	194.287.683.147
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		88.817.594.543	48.691.819.065
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)	440		3.359.178.093.500	3.227.840.940.579

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Tổng Giám Đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

M.S.Đ.N: 0305046979

H. NHÀ BÈ - TỈNH CH. MINH



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 : 31/12/2018

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	368.789.118.980	114.879.219.326	965.511.593.713	470.164.413.580
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	20.275.007.638	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		368.789.118.980	114.879.219.326	945.236.586.075	470.164.413.580
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	320.593.558.018	66.146.983.787	816.810.910.127	327.852.097.302
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		48.195.560.962	48.732.235.539	128.425.675.948	142.312.316.278
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	15.934.634.230	12.223.549.385	38.443.435.402	28.197.823.219
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.4	-	924.125.539	94.144.524	2.219.923.153
- Trong đó lãi vay	23		-	229.057.849	51.795.861	1.128.417.192
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	2.600.829.914	2.047.781.501	16.779.896.194	11.050.634.064
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	11.073.927.131	13.828.068.875	38.287.079.043	43.707.412.874
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)- (24+25)}	30		50.455.438.147	44.155.809.009	111.707.991.589	113.532.169.406
11. Thu nhập khác	31		630.057.938	1.179.985.968	4.443.591.367	9.911.848.773
12. Chi phí khác	32		208.276.737	1.072.512.187	805.285.562	7.842.825.010
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		421.781.201	107.473.781	3.638.305.805	2.069.023.763
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		50.877.219.348	44.263.282.790	115.346.297.394	115.601.193.169
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		10.175.443.870	8.852.656.558	25.952.702.851	23.938.982.864
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		40.701.775.478	35.410.626.232	89.393.594.543	91.662.210.305
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		678	590	1.490	1.528
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Kế toán trưởng

Lưu Thị Thu Vân

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Giám đốc



Nguyễn Trường Bảo Khánh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Tại ngày : 31/12/2018

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuật minh	Quý IV	
			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		162.704.480.618	161.805.630.218
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(66.861.819.653)	(34.220.737.627)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.224.887.382)	(10.651.258.142)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(9.773.978.204)	(11.829.487.349)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(15.591.642.724)	(4.404.297.720)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		6.630.274.588	20.741.873.004
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(32.920.743.559)	(38.389.226.815)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD	20		32.961.683.684	83.052.495.569
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		(41.401.604.758)	(132.314.780.899)
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		(1.307.500.000.000)	(1.135.933.887.176)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.307.500.000.000	1.130.034.032.176
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		10.272.200.976	5.645.587.618
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	30		(31.129.403.782)	(132.569.048.281)
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		41.401.604.758	80.744.250.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.514.750.000)	(91.505.206.888)
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		37.886.854.758	(10.760.956.888)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50=20+30+40)	50		39.719.134.660	(60.277.509.600)
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		626.214.504.522	470.787.518.456
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	6.557.015
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (50+60+61)	70		665.933.639.182	410.516.565.871

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân



Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Trường Bảo Khánh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2018

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 (VND)

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

	Thời gian
- 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: 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.

- 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 được tiếp tục điều chỉnh theo Biên bản đối chiếu của KTNN năm 2018.

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 : 31/12/2018

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

	31/12/2018	01/10/2018
Tiền mặt	32.732.000	26.667.650
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.231.232.182	25.018.161.872
<u>Tiền gửi VND</u>	4.151.183.971	24.938.113.661
<i>Agribank - CN Hiệp Phước</i>	-	7.984.984
<i>BIDV - CN Phú Mỹ Hưng</i>	202.837.781	3.872.503.701
<i>BIDV - CN Sài Gòn</i>	-	479.187.683
<i>HD Bank - CN Vạn Hạnh</i>	8.369.797	10.068.234
<i>Nam Á Bank - CN Đồng Nai</i>	31.574.133	9.487.517
<i>SCB - CN 6</i>	7.962.236	192.833.204
<i>SaiGonBank</i>	94.427.670	-
<i>Shinhan Bank</i>	8.047.966	8.693.068
<i>SSI - CN Sài Gòn</i>	4.330.468	5.507.919
<i>VIB - CN 1</i>	-	12.801.263
<i>Vietcombank - CN Bắc SG</i>	-	10.360.356
<i>Vietinbank - CN Sài Gòn</i>	3.442.900.447	19.454.908.651
<i>Vietinbank - Phí duy tu</i>	350.733.473	873.777.081
<u>Tiền gửi ngoại tệ</u>	80.048.211	80.048.211
<i>Vietinbank - CN Sài Gòn</i>	80.048.211	80.048.211
Các khoản tương đương tiền	661.669.675.000	601.169.675.000
<u>Tiền gửi kỳ hạn ≤ 1 năm</u>	661.669.675.000	601.169.675.000
<i>BIDV - CN Phú Mỹ Hưng</i>	228.669.675.000	208.669.675.000
<i>Nam Á Bank - CN Đồng Nai</i>	255.000.000.000	165.000.000.000
<i>SCB - CN 6</i>	-	190.000.000.000
<i>SaiGonBank</i>	140.000.000.000	-
<i>Vietinbank - CN Sài Gòn</i>	31.000.000.000	31.000.000.000
<i>Vietinbank - Phí duy tu</i>	7.000.000.000	6.500.000.000
Tổng cộng	665.933.639.182	626.214.504.522

V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/12/2018	01/10/2018
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	71.922.089.324	55.322.233.414
<i>Thuê đất KCN Hiệp Phước</i>	63.757.481.217	47.364.929.927
<u>Chi tiết:</u>		
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM CJ CẦU TRE	8.119.605.638	8.119.605.638
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 VN	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 THỰC PHẨM QT NAM DƯƠNG	2.934.886.917	2.934.886.917
CN Công ty TNHH Dầu Thực vật Cái Lân	5.262.205.430	1.957.805.532
CÔNG TY TNHH PANOVAL ASIA	2.008.314.000	1.695.750.000
+ Doanh nghiệp khác < 2 tỷ	22.523.053.925	9.747.466.533
<i>Phí duy tu - bảo dưỡng</i>	7.044.105.037	6.329.894.830
<u>Chi tiết:</u>		

Công Ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn (SPCT)	1.829.670.209	3.398.061.358
CÔNG TY TNHH MTV XI MĂNG HẠ LONG	-	1.169.884.125
+ Doanh nghiệp khác < 1 tỷ	5.214.434.828	1.761.949.347
Lắp đặt đồng hồ nước	15.087.000	5.169.000
Cung cấp nước sạch	153.477.881	320.792.686
Phí môi trường	583.422.728	718.403.963
Phòng trọ Nhà Lưu trú	63.249.991	139.417.911
Phải thu khác	305.265.470	443.625.097
Trả trước cho người bán ngắn hạn	101.616.872.332	104.190.359.204
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	100.889.793.238	100.889.793.238
Công ty TNHH ITV Toyota Phú Mỹ Hưng	-	1.016.707.000
Công ty Điện lực Duyên Hải	-	972.357.600
+ Doanh nghiệp khác < 500 triệu	727.079.094	1.311.501.366
Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hào Dương)	(626.678.964)	(626.678.964)
Các khoản phải thu khác	338.138.389.932	333.902.625.451
Thu ngân sách Rạch Rộp 01 - GD 02	1.395.156.272	1.321.974.454
Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 02	1.337.518.636	1.264.336.818
Chi đền bù GPMB chưa quyết toán	283.259.196.462	280.514.569.710
Kinh phí bồi thường chưa quyết toán	9.530.549.411	8.180.252.055
Lãi vay Module 02 - GD 01 phải thu ngân sách	292.581.349	249.731.163
Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách	1.035.152.823	644.451.862
Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách	1.930.876.026	1.254.437.671
IPC - Nền tái định cư	33.761.096.755	33.761.096.755
Tạm ứng của CBNV	5.334.892.408	5.689.629.924
Khác	261.369.790	1.022.145.039
Tổng cộng	511.050.672.624	492.788.539.105

V.3 Hàng tồn kho

	31/12/2018	01/10/2018
Nguyên vật liệu Cấp Nước	151.357.967	239.801.565
Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	302.951.466	278.864.133
Tổng cộng	454.309.433	518.665.698

V.4 Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2018	01/10/2018
Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	6.191.582.287	-
Tổng cộng	6.191.582.287	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2018

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	TSCD khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
1. Số dư đầu kỳ	39.193.612.169	2.032.110.047	12.697.217.462	1.353.286.669	-	55.276.226.347
- Tăng trong kỳ	5.507.818.181	62.398.000	921.493.636	480.063.000	-	6.971.772.817
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
2. Số dư cuối kỳ	44.701.430.350	2.094.508.047	13.618.711.098	1.833.349.669	-	62.247.999.164
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu kỳ	10.283.272.393	1.449.356.467	10.292.958.972	912.900.676	-	22.938.488.508
- Khấu hao trong kỳ	609.301.248	84.857.373	163.982.379	98.591.412	-	956.732.412
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
2. Số dư cuối kỳ	10.892.573.641	1.534.213.840	10.456.941.351	1.011.492.088	-	23.895.220.920
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày đầu kỳ	28.910.339.776	582.753.580	2.404.258.490	440.385.993	-	32.337.737.839
2. Tại ngày cuối kỳ	33.808.856.709	560.294.207	3.161.769.747	821.857.581	-	38.352.778.244

2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá				
Phần mềm	588.151.372	-	-	588.151.372
	588.151.372	-	-	588.151.372
Giá trị hao mòn lũy kế				
Phần mềm	447.932.622	18.318.750	-	466.251.372
	447.932.622	18.318.750	-	466.251.372
Giá trị còn lại				
Phần mềm	140.218.750			121.900.000
	140.218.750			121.900.000

V.6 Bất động sản đầu tư

	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá				
BDS đầu tư	1.427.041.600.012	272.627.888.320	-	1.699.669.488.332
	1.427.041.600.012	272.627.888.320	-	1.699.669.488.332
Giá trị hao mòn lũy kế				
BDS đầu tư	289.524.611.251	308.009.887.152	-	597.534.498.403
	289.524.611.251	308.009.887.152	-	597.534.498.403
Giá trị còn lại				
BDS đầu tư	1.137.516.988.761			1.102.134.989.929
	1.137.516.988.761			1.102.134.989.929

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC

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

Báo cáo tài chính
Tại ngày : 31/12/2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày : 31/12/2018

V.7 Tài sản dở dang dài hạn

	01/10/2018	Tăng	Giảm	31/12/2018
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	861.775.486.431	104.477.765.147	-	966.253.251.578
Tổng cộng	861.775.486.431	104.477.765.147	-	966.253.251.578

Đơn vị tính: VND

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

Di dời đoạn ống nước thải trên hành lang giữa lô C4 và C6

Đường dân sinh dọc rạch Cá Chốt

Hệ thống cấp nước cho lô C20a-1 và C20a-2

Hệ thống cấp nước cho lô C16a-1->C16a-4

Miếu thờ trong KCN Hiệp Phước GD 2

Nhà ở xã hội KCN HP xã Hiệp Phước huyện Nhà Bè

Nhà xưởng cao tầng

Sân Tennis KCN Hiệp Phước

Đường ống nước thải đoạn từ trước lô C6 về TXLNT

Tuyến ống thu gom nước thải các lô C16a-1->C16a-4

Xây dựng cơ bản GD II ()**

Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II

Khu công nghiệp hỗ trợ 1

Chi phí đền bù giải tỏa KCN Hiệp Phước - GD II

Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GD II

Các công trình san lấp - KCN Hiệp Phước - GD II

Hệ thống cấp nước KCN Hiệp Phước - GD II

Hệ thống thoát nước mưa KCN Hiệp Phước - GD II

Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II

Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II

Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GD II

Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GD II

Đo đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GD II

	01/10/2018	Tăng	Giảm	31/12/2018
	17.017.312.156	57.272.727	-	17.074.584.883
	1.097.272.727	-	-	1.097.272.727
	1.136.376.727	-	-	1.136.376.727
	1.456.722.545	-	-	1.456.722.545
	7.363.636	-	-	7.363.636
	280.363.637	-	-	280.363.637
	136.363.636	-	-	136.363.636
	9.922.595.757	-	-	9.922.595.757
	2.128.889.854	-	-	2.128.889.854
	329.727.273	-	-	329.727.273
	521.636.364	57.272.727	-	578.909.091
	544.678.348.539	104.149.523.794	-	648.827.872.333
	8.818.442.987	-	-	8.818.442.987
	13.555.428.113	-	-	13.555.428.113
	5.632.992.358	258.569.354	-	5.891.561.712
	49.304.853.319	8.781.163.517	-	58.086.016.836
	55.570.267.951	549.554.546	-	56.119.822.497
	10.888.792.171	-	-	10.888.792.171
	4.104.221.009	55.636.364	-	4.159.857.373
	667.528.939	24.062.693.194	-	24.730.222.133
	5.038.767.579	53.045.742	-	5.091.813.321
	146.993.999.515	6.498.963.867	-	153.492.963.382
	4.507.781.768	129.289.891	-	4.637.071.659
	2.547.452.156	152.329.533	-	2.699.781.689

Tuyển ống thu gom nước thải GD 02	3.531.927.519	-	3.531.927.519
Thi công san lấp, phát quang và đào bưng gốc dĩa nước ló E - F	147.044.134.131	62.249.603.087	209.293.737.218
Nhà máy Xử lý nước thải GD 02	80.237.636.363	1.307.272.727	81.544.909.090
Công trình khác KCN Hiệp Phước - GD II	6.234.122.661	51.401.972	6.285.524.633
Chi phí chuyển nhượng KCN HP GD 03	114.898.012.893	-	114.898.012.893
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	4.319.538.179	270.968.626	4.590.506.805
Tổng cộng	844.403.702.018	104.477.765.147	948.881.467.165

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

	01/10/2018	Tăng	Giảm	31/12/2018
Xây dựng cơ bản dở dang GD I	626.495.169	-	-	626.495.169
Xây dựng cơ bản dở dang GD II	16.745.289.244	-	-	16.745.289.244
Tổng cộng	17.371.784.413	-	-	17.371.784.413

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

V.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/10/2018</u>
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 (***)	(6.264.021.827)	(6.264.021.827)
Tổng cộng	<u>57.765.333.164</u>	<u>57.765.333.164</u>

(*) 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.

V.9 Chi phí trả trước dài hạn

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/10/2018</u>
Chi phí chờ phân bổ	10.919.637.059	18.783.466.309
<u>Chi tiết:</u>		
Khu 28 Ha	310.745.121	310.745.121
Cải tạo nhà máy XLNT Module 01 GĐ 1	4.211.151.515	6.316.727.273
Hệ thống camera quan sát trong KCN	287.191.650	287.191.650
Cải tạo nhà lưu trú CN Block 01	-	5.378.772.727
Công ty CP Tinh Học Lạc Việt	317.325.000	317.325.000
Báo cáo đánh giá tác động môi trường KCN HP GĐ 02	301.272.727	451.909.091
Hoa hồng môi giới	5.117.862.508	5.199.348.874
Cải tạo văn phòng tạm	294.716.072	442.074.107
Bộ bơm chìm lắp ở trạm bơm XLNT	79.372.466	79.372.466
Tổng cộng	<u>10.919.637.059</u>	<u>18.783.466.309</u>

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

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/10/2018</u>
Công ty Cổ phần kỹ thuật SEEN	11.962.600.000	10.524.600.000
CÔNG TY TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	8.331.000.000	8.331.000.000
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI TUẤN DANH	9.972.616.339	7.848.300.000
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	5.305.700.000	7.146.000.000
Công ty CP xây dựng hạ tầng Hải An	4.215.262.513	-
CTY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ HOÀNG GIANG	2.295.000.000	2.058.000.000
+ Doanh nghiệp khác (< 1 tỷ)	4.132.782.702	4.283.749.998
Tổng cộng	<u>46.214.961.554</u>	<u>40.191.649.998</u>

Phải trả người bán dài hạn

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/10/2018</u>
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4.024.289.642	4.024.289.642
Tổng cộng	<u>4.024.289.642</u>	<u>4.024.289.642</u>

(*) 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

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/10/2018</u>
Thuê đất KCN Hiệp Phước	264.000.665	264.000.000
Cung cấp nước sạch	17.291.596	15.044.137
Phí môi trường	2.431.377	3.125

Phòng trọ Nhà Lưu trú	6.399.728	10.025.228
Phải thu khác	8.221.875	22.711.876
Tổng cộng	298.345.241	311.784.366
V.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
	31/12/2018	01/10/2018
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.992.789.044	12.981.999.657
Thuế thu nhập cá nhân	2.557.003.003	2.335.100.754
Thuế GTGT	-	8.776.611.858
Tổng cộng	15.549.792.047	24.093.712.269
V.12a Phải trả công nhân viên người lao động		
	31/12/2018	01/10/2018
Tiền lương tháng 13/2018	2.182.961.500	-
Tổng cộng	2.182.961.500	-
V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn		
	31/12/2018	01/10/2018
Tiền thuê đất GD 01 phải nộp	64.166.948.214	64.210.183.270
BDS điều chỉnh giá vốn + BDS của DN mới	898.049.907.940	625.422.019.620
Khác	66.863.636	-
Tổng cộng	962.283.719.790	689.632.202.890
V.14 Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn		
	31/12/2018	01/10/2018
Cổ tức chia cho cổ đông	60.000.047.500	60.000.047.500
Phí duy tu bảo dưỡng	7.996.484.440	9.725.268.455
Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	3.678.969.344	3.678.969.344
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GD2	44.819.486.192	44.018.186.192
Khác	434.315.306	146.753.721
Ký quỹ, ký cược	76.790.493.263	77.211.068.416
- Đặc cọc xây dựng ở KCN Hiệp Phước	4.352.200.000	3.792.200.000
- Đặc cọc thuê phòng ở nhà lưu trú CN	474.601.663	472.342.816
- Đặc cọc khác (Bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, căn tin, ...)	1.087.680.000	889.380.000
- Đặc cọc thuê đất KCN Hiệp Phước	70.876.011.600	72.057.145.600
<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 TNHH Nhôm Hợp Kim Tân Quang	4.782.531.600	4.782.531.600
Công ty TNHH Sản Xuất Hiệp Phước Thành	-	2.627.184.000
+ Doanh nghiệp khác (<2 tỷ)	2.553.300.000	1.107.250.000
Tổng cộng	193.719.796.045	194.780.293.628
V.15 Doanh thu chưa thực hiện		
	31/12/2018	01/10/2018
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	598.388.365.260	551.308.219.494
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	64.405.775.493	323.812.979.158
Tổng cộng	662.794.140.753	875.121.198.652
<u>Chi tiết:</u>		
CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM	128.561.359.756	133.506.027.439
CN Công ty TNHH Dầu Thực vật Cái Lân	-	94.226.365.979
CÔNG TY CP CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC	83.460.785.892	84.540.496.524
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Phương Anh	55.800.361.453	48.902.495.684
CÔNG TY TNHH PANOVAL ASIA	-	36.484.371.000
CÔNG TY TNHH CHO THUÊ KHO NYK (VIỆT NAM)	35.289.798.474	35.588.863.127
CÔNG TY TNHH MTV CB TP THỌ PHÁT	-	34.622.552.400
CÔNG TY CỔ PHẦN HÙNG VƯƠNG	28.438.304.322	28.943.147.751
CÔNG TY CP VẬT LIỆU XANH ĐẠI DŨNG	28.675.320.876	28.876.454.419
CÔNG TY TNHH TÂN PHÚC HỒNG	27.531.924.747	28.237.384.681

Công ty CP Dầu Nhớt và Hoá Chất Việt Nam	21.828.886.339	22.101.747.418
Công ty TNHH Giấy Xuân Mai	-	21.927.378.215
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ SẢN XUẤT LÊ TRẦN	16.879.390.244	17.528.597.561
CÔNG TY TNHH TM RỒNG PHƯƠNG BẮC	19.187.916.048	17.161.709.068
CÔNG TY CỔ PHẦN VIET CEMENT TERMINAL	15.410.010.041	15.799.151.709
CÔNG TY CỔ PHẦN GON SA	-	14.545.621.203
CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ LẠNH KLAUS	13.820.067.055	14.351.608.096
CÔNG TY CP TM DỊCH VỤ HIỆP TÂN	13.479.911.225	13.707.612.428
CÔNG TY TNHH KỸ THUẬT CƠ ĐIỆN MEE	14.657.122.683	11.165.769.035
CÔNG TY TNHH GOLDEN HEALTH USA	12.125.654.283	9.670.083.519
+ Doanh nghiệp khác < 10 tỷ	147.647.327.315	163.233.761.396

V.16 Vay và Nợ

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/10/2018</u>
Vay ngắn hạn	64.981.882.189	13.520.432.189
Vay dài hạn	377.855.605.938	391.430.201.180
Tổng cộng	442.837.488.127	404.950.633.369

Chi tiết:

1. Vay ngắn hạn:

a. Vay ngắn hạn BIDV	11.904.800.000	11.904.800.000
b. Vay ngắn hạn Vietinbank	52.000.000.000	-
c. Vay ngắn hạn Hfic	1.077.082.189	1.615.632.189
Tổng cộng	64.981.882.189	13.520.432.189

- 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 Muong Lớn 1 (Hạn mức vay 47 tỷ 9). (Vay dài hạn đến hạn trả).
- 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). (Vay dài hạn đến hạn trả).
- 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). (Vay dài hạn đến hạn trả).

2. Vay dài hạn

a. Vay dài hạn Công ty Hfic	17.090.200.000	17.090.200.000
b. Vay dài hạn Công ty Hfic	30.000.000.000	30.000.000.000
c. Vay dài hạn Vietinbank	312.873.705.938	323.472.101.180
d. Vay dài hạn BIDV	17.857.200.000	20.833.400.000
e. Vay dài hạn Shinhan Bank	34.500.000	34.500.000
Tổng cộng	377.855.605.938	391.430.201.180

- 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 29/12/2012. (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/HĐTĐ-ĐTTC-TD ngày 13/6/2017. (Hạn mức vay 45,115 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- c. (1) Vay Vietinbank - Hợp đồng 515 tỷ (hết hạn mức) 503.513.656.955 503.513.656.955
(2) Vay Vietinbank - Hợp đồng 485 tỷ 485.000.000.000 443.598.395.242
Trả nợ vay (623.639.951.017) (623.639.951.017)
Tổng cộng 364.873.705.938 323.472.101.180

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

(2) 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/HĐTĐ 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 Muong Lớn 1 (Hạn mức vay 47 tỷ 9).

e. 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 GD 2 (hạn mức vay 50 tỷ)

V.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<u>31/12/2018</u>	<u>01/10/2018</u>
<i>Quỹ khen thưởng</i>	4.511.178.323	4.511.178.323
<i>Quỹ phúc lợi</i>	373.548.223	534.912.424
<i>Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty</i>	5.501.530.456	5.501.530.456
Tổng cộng	<u>10.386.257.002</u>	<u>10.547.621.203</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2018

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 2018	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	180.612.931.314	921.820.983.664
<i>Lợi nhuận trong kỳ</i>	-	-	-	62.366.570.898	62.366.570.898
Số dư cuối Quý III năm 2018	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	242.979.502.212	984.187.554.562
Số dư đầu Quý IV năm 2018	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	242.979.502.212	984.187.554.562
<i>Lợi nhuận trong kỳ</i>	-	-	-	40.701.775.478	40.701.775.478
<i>Điều chỉnh LNST giữ lại</i>	-	-	-	(5.426.988.241)	(5.426.988.241)
<i>Thù lao HĐQT + BKS</i>	-	-	-	(576.000.000)	(576.000.000)
Số dư cuối Quý IV năm 2018	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	277.678.289.449	1.018.886.341.799

Đơn vị tính: VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2018

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-2018

Quý IV-2017

- Tổng doanh thu

+ Doanh thu thuê đất

357.045.754.122

103.946.485.316

- Giai đoạn 01

140.391.265.114

5.147.788.109

- Giai đoạn 02

216.654.489.008

98.798.697.207

+ Doanh thu cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước

7.453.803.451

6.496.049.933

+ Doanh thu xử lý nước thải

3.240.168.670

2.639.829.629

+ Doanh thu nhà lưu trú

1.049.392.737

733.782.644

+ Doanh thu khác

-

1.063.071.804

Tổng cộng**368.789.118.980****114.879.219.326****- Các khoản giảm trừ doanh thu**

- Các khoản giảm trừ doanh thu

-

-

- Doanh thu thuần**368.789.118.980****114.879.219.326****VI.2 Giá vốn hàng bán**

+ Giá vốn thuê đất

308.009.887.152

57.149.704.939

- Giai đoạn 01

40.101.071.197

1.067.461.847

- Giai đoạn 02

267.908.815.955

56.082.243.092

+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước

9.712.113.079

7.453.109.924

+ Giá vốn xử lý nước thải

1.819.879.962

1.146.512.412

+ Giá vốn nhà lưu trú

1.051.677.825

832.703.512

Tổng cộng**320.593.558.018****66.146.983.787****VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay

10.272.200.976

5.645.587.618

- Lãi do chậm thanh toán

5.662.433.254

6.571.404.752

- Lãi chênh lệch tỷ giá

-

6.557.015

Tổng cộng**15.934.634.230****12.223.549.385****VI.4 Chi phí hoạt động tài chính**

- Lãi vay

-

229.057.849

- Khác

-

695.067.690

Tổng cộng**-****924.125.539****VI.5 Chi phí bán hàng**

Chi phí nhân viên bán hàng

646.932.980

1.260.593.541

Chi phí đồ dùng văn phòng

18.427.259

11.332.545

Chi phí dịch vụ mua ngoài

1.510.434.659

573.335.631

Chi phí bằng tiền khác

425.035.016

202.519.784

Tổng cộng**2.600.829.914****2.047.781.501****VI.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nhân viên quản lý

6.693.419.548

6.028.049.441

Chi phí đồ dùng văn phòng

153.276.500

190.146.454

Chi phí khấu hao TSCĐ

283.811.250

192.758.016

Chi phí dịch vụ mua ngoài

1.575.568.052

1.564.338.725

Chi phí bằng tiền khác

2.367.851.781

5.852.776.239

Tổng cộng**11.073.927.131****13.828.068.875**

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân



Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Nguyễn Trương Bảo Khánh

Nguyễn Trương Bảo Khánh