



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: 320./2019/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 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 I 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: VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	QUÝ I-2019 (1)	QUÝ I-2018 (2)	CHÊNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	99.905.572.603	30.501.533.834	69.404.038.769	328%
2	Tổng chi phí	99.725.416.320	29.705.725.458	70.019.690.862	336%
3	Lợi nhuận trước thuế	180.156.283	795.808.376	(615.652.093)	23%
4	Thuế TNDN	36.031.257	159.162.275	(123.131.018)	23%
5	Lợi nhuận sau thuế	144.125.026	636.646.101	(492.521.075)	23%

- 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 I năm 2019 Công ty có nhiều hợp đồng cho thuê đất ở giai đoạn 02 thanh toán đạt mức 95% so với Quý I năm 2018 nên tổng doanh thu của HIPC tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, tổng doanh thu tăng 228% tương đương tăng 69,4 tỷ đồng, trong đó doanh thu cho thuê đất GD 02 tăng 467% tương đương tăng 66.5 tỷ đồng.

Doanh thu khác (cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, khác, ...) tăng 19% tương đương tăng 2 tỷ đồng so với Quý I năm 2018.

- Doanh thu tăng dẫn đến giá vốn cũng tăng, tổng chi phí Quý I năm 2019 tăng 236% tương đương tăng 70 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2018, do ước tính lại đơn giá nộp tiền thuê đất theo Biên bản kiểm toán Nhà nước năm 2018 nên giá vốn cho thuê lại đất năm nay tăng hơn năm trước.

Chi phí khác (giá vốn cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, chi phí bán hàng, chi phí quản lý ...) tăng 27% so với cùng kỳ năm 2018.

- Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế Quý I năm 2019 chỉ đạt 144,1 triệu đồng, giảm 492,5 triệu đồng so với Quý I 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 I
Năm 2019

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 04 - 2019

CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, H.NB
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

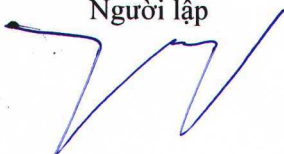
Tại ngày : 31/03/2019

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		1.219.450.666.839	1.163.746.751.270
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	668.351.832.625	665.933.639.182
1. Tiền	111		29.682.157.625	4.263.964.182
2. Các khoản tương đương tiền	112		638.669.675.000	661.669.675.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.2	520.529.538.817	478.207.306.561
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		82.703.533.274	64.877.984.287
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		102.266.983.460	101.616.872.332
3. Các khoản phải thu khác	136		336.185.701.047	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	528.453.092	454.309.433
1. Hàng tồn kho	141		528.453.092	454.309.433
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.4	30.040.842.305	19.151.496.094
1. Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	153		30.040.842.305	19.151.496.094
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		2.058.014.479.414	2.128.117.855.008
I. Tài sản cố định	220	V.5	37.824.209.722	38.474.678.244
1. Tài sản cố định hữu hình	221		37.718.584.722	38.352.778.244
- Nguyên giá	222		62.407.501.164	62.247.999.164
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(24.688.916.442)	(23.895.220.920)
2. Tài sản cố định vô hình	227		105.625.000	121.900.000
- Nguyên giá	228		588.151.372	588.151.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(482.526.372)	(466.251.372)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.6	1.251.766.246.150	1.305.413.471.700
1. Nguyên giá	231		1.573.817.239.457	1.551.427.239.457
2. Giá trị khấu hao lũy kế	232		(322.050.993.307)	(246.013.767.757)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	701.583.193.807	714.586.701.366
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		701.583.193.807	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	8.117.463.096	10.919.637.059
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		8.117.463.096	10.919.637.059
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.277.465.146.253	3.291.864.606.278

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.493.432.647.895	2.507.976.232.946
I. Nợ ngắn hạn	310		2.053.463.518.437	2.061.690.561.873
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	26.091.285.376	57.723.531.518
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.231.628.000	298.345.241
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	2.109.468.991	2.557.003.003
4. Phải trả công nhân viên người lao động	314		62.804.000	7.057.745.340
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	1.168.683.045.540	1.169.183.514.231
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	586.420.597.955	598.388.365.260
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	194.433.994.434	151.113.918.089
8. Vay ngắn hạn	320	V.16	64.443.332.189	64.981.882.189
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	V.17	9.987.361.952	10.386.257.002
II. Nợ dài hạn	330		439.969.129.458	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	55.277.433.878	64.405.775.493
3. Vay dài hạn	338	V.16	380.667.405.938	377.855.605.938
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	400	V.18	784.032.498.358	783.888.373.332
I. Vốn chủ sở hữu	410		784.032.498.358	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		42.824.446.008	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		144.125.026	(151.607.362.165)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)	440		3.277.465.146.253	3.291.864.606.278

Người lập



Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân

Ngày 31 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Trường Bảo Khánh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày : 31/03/2019

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		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	95.668.492.297	27.902.903.883	95.668.492.297	27.902.903.883
2. Các khoản giảm trừ	02		-	96.978.515		96.978.515
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		95.668.492.297	27.805.925.368	95.668.492.297	27.805.925.368
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	84.537.347.829	18.351.608.385	84.537.347.829	18.351.608.385
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		11.131.144.468	9.454.316.983	11.131.144.468	9.454.316.983
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.040.486.144	1.961.885.397	3.040.486.144	1.961.885.397
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.4	-	94.144.524	-	94.144.524
- Trong đó lãi vay	23		-	51.795.861	-	51.795.861
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	5.801.587.030	2.174.664.168	5.801.587.030	2.174.664.168
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	9.250.022.002	8.812.050.432	9.250.022.002	8.812.050.432
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(879.978.420)	335.343.256	(879.978.420)	335.343.256
11. Thu nhập khác	31		1.196.594.162	733.723.069	1.196.594.162	733.723.069
12. Chi phí khác	32		136.459.459	273.257.949	136.459.459	273.257.949
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.060.134.703	460.465.120	1.060.134.703	460.465.120
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		180.156.283	795.808.376	180.156.283	795.808.376
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		36.031.257	159.162.275	36.031.257	159.162.275
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		144.125.026	636.646.101	144.125.026	636.646.101
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		2		2	11
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Kế toán trưởng



Phan Xuân Tứ Quý

Lữ Thị Thu Vân

Nguyễn Trường Bảo Khánh



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Tại ngày : 31/03/2019

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuật minh	Quý I	
			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		84.607.787.455	154.924.444.289
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(39.395.352.152)	(132.573.828.672)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(16.083.695.098)	(19.520.578.076)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(9.781.746.123)	(10.901.853.185)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(15.602.432.111)	(12.570.371.172)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		6.103.097.983	36.236.386.099
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(11.367.828.894)	(14.415.224.770)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD	20		(1.520.168.940)	1.178.974.513
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		(5.788.000.000)	(99.355.105.122)
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		(1.073.000.000.000)	(1.004.032.850.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.073.000.000.000	1.004.032.850.000
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		7.453.112.383	4.353.056.252
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	30		1.665.112.383	(95.002.048.870)
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		5.788.000.000	79.226.910.200
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(3.514.750.000)	(82.753.799.144)
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		2.273.250.000	(3.526.888.944)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		2.418.193.443	(97.349.963.301)
(50=20+30+40)				
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		665.933.639.182	410.516.565.871
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70		668.351.832.625	313.166.602.570
(50+60+61)				

Người lập

Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân



Ngày 31 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám đốc

Nguyễn Trường Bảo Khánh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2019

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, kính doanh nhà.

- Xây dựng và cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi khu công nghiệp, xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN.

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

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Sổ chứng từ chung trên phần mềm kế toán SmartPro 4.0

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

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

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

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

IV.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

IV.3. Khoản phải thu

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

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

IV.4. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định:

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 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: 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 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

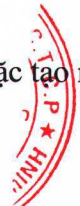
Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh.

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

Công ty
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật

Địa điểm
TP. HCM
TP. HCM

Quan hệ
Công ty liên kết
Công ty liên kết



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2019

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

	31/03/2019	01/01/2019
Tiền mặt	11.873.073	32.732.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.670.284.552	4.231.232.182
<u>Tiền gửi VND</u>	<u>29.590.236.341</u>	<u>4.151.183.971</u>
<i>BIDV - CN Phú Mỹ Hưng</i>	<i>11.747.639.598</i>	<i>202.837.781</i>
<i>HD Bank - CN Vạn Hạnh</i>	<i>8.318.143</i>	<i>8.369.797</i>
<i>Nam Á Bank - CN Đồng Nai</i>	<i>6.830.260</i>	<i>31.574.133</i>
<i>SCB - CN 6</i>	<i>7.684.516</i>	<i>7.962.236</i>
<i>SaiGonBank</i>	<i>4.485.686</i>	<i>94.427.670</i>
<i>Shinhan Bank</i>	<i>7.299.953</i>	<i>8.047.966</i>
<i>SSI - CN Sài Gòn</i>	<i>3.201.186</i>	<i>4.330.468</i>
<i>Vietinbank - CN Sài Gòn</i>	<i>17.227.448.806</i>	<i>3.442.900.447</i>
<i>Vietinbank - Phí duy tu</i>	<i>577.328.193</i>	<i>350.733.473</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	638.669.675.000	661.669.675.000
<u>Tiền gửi kỳ hạn ≤ 1 năm</u>	<u>638.669.675.000</u>	<u>661.669.675.000</u>
<i>BIDV - CN Phú Mỹ Hưng</i>	<i>208.669.675.000</i>	<i>228.669.675.000</i>
<i>Nam Á Bank - CN Đồng Nai</i>	<i>255.000.000.000</i>	<i>255.000.000.000</i>
<i>SaiGonBank</i>	<i>120.000.000.000</i>	<i>140.000.000.000</i>
<i>Vietinbank - Phí duy tu</i>	<i>-</i>	<i>7.000.000.000</i>
<i>Vietinbank - CN Sài Gòn</i>	<i>55.000.000.000</i>	<i>31.000.000.000</i>
Tổng cộng	668.351.832.625	665.933.639.182

V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	31/03/2019	01/01/2019
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	82.703.533.274	64.877.984.287
<i>Thuê đất KCN Hiệp Phước</i>	<i>66.569.692.317</i>	<i>63.757.481.217</i>
<u>Chi tiết:</u>		
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM CJ CẦU TRE</i>	<i>8.119.605.638</i>	<i>8.119.605.638</i>
<i>CN Công ty TNHH Dầu Thực vật Cái Lân</i>	<i>5.262.205.430</i>	<i>5.262.205.430</i>
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM FREMED</i>	<i>5.149.496.000</i>	<i>5.149.496.000</i>
<i>CÔNG TY TNHH HONDA LOGICOM (VIỆT NAM)</i>	<i>4.915.900.000</i>	<i>4.915.900.000</i>
<i>Tổng Công ty Bưu Điện Việt Nam</i>	<i>4.726.476.245</i>	<i>4.726.476.245</i>
<i>CÔNG TY TNHH TSURUMI PUMP VIỆT NAM</i>	<i>4.397.853.501</i>	<i>4.397.853.501</i>
<i>CÔNG TY TNHH UNIKA VIỆT NAM</i>	<i>3.719.689.561</i>	<i>3.719.689.561</i>
<i>CÔNG TY TNHH MTV CHẾ BIẾN TP THỌ PHÁT</i>	<i>3.548.811.621</i>	<i>3.548.811.621</i>
<i>CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM QUỐC TẾ NAM DƯƠNG</i>	<i>2.934.886.917</i>	<i>2.934.886.917</i>
<i>CÔNG TY TNHH PANOVAL ASIA</i>	<i>2.008.314.000</i>	<i>2.008.314.000</i>
<i>+ Doanh nghiệp khác < 2 tỷ</i>	<i>21.786.453.404</i>	<i>18.974.242.304</i>
<i>Phí duy tu - bảo dưỡng</i>	<i>13.920.137.241</i>	<i>-</i>
<u>Chi tiết:</u>		
<i>Công Ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn (SPCT)</i>	<i>1.829.670.209</i>	<i>-</i>
<i>CÔNG TY TNHH PHÂN BÓN HÀN - VIỆT</i>	<i>1.265.998.070</i>	<i>-</i>
<i>CÔNG TY CP CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC</i>	<i>2.107.633.824</i>	<i>-</i>
<i>+ Doanh nghiệp khác < 1 tỷ</i>	<i>8.716.835.138</i>	<i>-</i>

Lắp đặt đồng hồ nước	62.732.000	15.087.000
Cung cấp nước sạch	516.707.511	153.477.881
Phí môi trường	856.906.507	583.422.728
Phòng trọ Nhà Lưu trú	182.808.044	63.249.991
Phải thu khác	594.549.654	305.265.470
Trả trước cho người bán ngắn hạn	102.266.983.460	101.616.872.332
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	100.889.793.238	100.889.793.238
+ Doanh nghiệp khác < 500 triệu	1.377.190.222	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	336.185.701.047	312.339.128.906
Thu ngân sách Rạch Rộp 01 - GD 02	1.471.065.363	1.395.156.272
Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 02	1.403.427.727	1.337.518.636
Chi đền bù GPMB chưa quyết toán	283.313.196.462	283.259.196.462
Kinh phí bồi thường chưa quyết toán	9.530.549.411	9.530.549.411
Lãi vay Module 02 - GD 01 phải thu ngân sách	100.918.792	292.581.349
Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách	917.537.368	1.035.152.823
Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách	1.933.437.670	1.930.876.026
IPC - Nền tái định cư	33.761.096.755	-
Tạm ứng của CBNV	3.463.247.072	5.334.892.408
Trích trước Lãi tiền gửi	-	8.144.071.093
Phí duy tu - bảo dưỡng	-	-
Khác	291.224.427	79.134.426
Tổng cộng	520.529.538.817	478.207.306.561

V.3 Hàng tồn kho

	31/03/2019	01/01/2019
Nguyên vật liệu Cấp Nước	225.780.626	151.357.967
Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	302.672.466	302.951.466
Tổng cộng	528.453.092	454.309.433

V.4 Tài sản ngắn hạn khác

	31/03/2019	01/01/2019
Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	30.040.842.305	19.151.496.094
Tổng cộng	30.040.842.305	19.151.496.094

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2019

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc & thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
1. Số dư đầu kỳ	44.701.430.350	2.094.508.047	13.618.711.098	1.833.349.669	-	62.247.999.164
- Tăng trong kỳ		159.502.000				159.502.000
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
2. Số dư cuối kỳ	44.701.430.350	2.254.010.047	13.618.711.098	1.833.349.669	-	62.407.501.164
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu kỳ	10.892.573.641	1.534.213.840	10.456.941.351	1.011.492.088	-	23.895.220.920
- Khấu hao trong kỳ	444.066.702	93.718.595	163.982.379	91.927.846		793.695.522
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
2. Số dư cuối kỳ	11.336.640.343	1.627.932.435	10.620.923.730	1.103.419.934	-	24.688.916.442
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày đầu kỳ	38.707.373.642	537.834.834	3.919.281.004	1.203.329.169	-	38.352.778.244
2. Tại ngày cuối kỳ	33.364.790.007	626.077.612	2.997.787.368	729.929.735	-	37.718.584.722

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	466.251.372	16.275.000	-	482.526.372
	466.251.372	16.275.000	-	482.526.372
Giá trị còn lại				
Phần mềm	121.900.000			105.625.000
	121.900.000			105.625.000

V.6 Bất động sản đầu tư

	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá				
BĐS đầu tư	1.551.427.239.457	22.390.000.000	-	1.573.817.239.457
	1.551.427.239.457	22.390.000.000	-	1.573.817.239.457
Giá trị hao mòn lũy kế				
BĐS đầu tư	246.013.767.757	76.037.225.550	-	322.050.993.307
	246.013.767.757	76.037.225.550	-	322.050.993.307
Giá trị còn lại				
BĐS đầu tư	1.305.413.471.700			1.251.766.246.150
	1.305.413.471.700			1.251.766.246.150

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 : 31/03/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2019

Đơn vị tính: VND

V.7 Tài sản dở dang dài hạn

	01/01/2019	Tăng	Giảm	31/03/2019
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	714.586.701.366	9.386.492.441	22.390.000.000	701.583.193.807
Tổng cộng	714.586.701.366	9.386.492.441	22.390.000.000	701.583.193.807

Chi tiết:

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

	01/01/2019	Tăng	Giảm	31/03/2019
Xây dựng cơ bản GD I (*)	17.074.584.883	1.682.901.263	-	18.757.486.146
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	1.637.045.454	-	1.917.409.091
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	38.583.082	-	368.310.355
Thu gom nước thải tự chảy các lô C16a-1->C16a-4	578.909.091	7.272.727	-	586.181.818
Xây dựng cơ bản GD II (**)	239.260.323.173	7.546.772.998	-	246.807.096.171
Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II	8.818.442.987	-	-	8.818.442.987
Khu công nghiệp hỗ trợ I	13.555.428.113	2.636.363.636	-	16.191.791.749
Chi phí đền bù giải tỏa KCN Hiệp Phước - GD II	5.891.561.712	225.123.780	-	6.116.685.492
Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GD II	491.468.691	8.407.850.178	-	8.899.318.869
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	61.818.182	-	10.950.610.353
Hệ thống thoát nước mưa KCN Hiệp Phước - GD II	4.159.857.373	47.545.455	-	4.207.402.828
Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II	24.730.222.133	2.308.852.262	-	27.039.074.395
Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II	5.091.813.321	-	-	5.091.813.321
Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GD II	-	2.067.684.262	-	2.067.684.262
Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GD II	4.637.071.659	365.132.558	-	5.002.204.217
Đo đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GD II	2.699.781.689	-	-	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 lô E - F	10.813.699.585	(10.329.415.497)	484.284.088
Nhà máy Xử lý nước thải GD 02	81.544.909.090	-	81.544.909.090
Công trình khác KCN Hiệp Phước - GD II	6.285.524.633	-	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	4.590.506.805	156.818.180	4.747.324.985
Tổng cộng	539.313.918.005	9.386.492.441	548.700.410.446

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

	01/01/2019	Tăng	Giảm	31/03/2019
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	-	22.390.000.000	97.300.346.404
Tổng cộng	175.272.783.361	-	22.390.000.000	152.882.783.361

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2019

Đơn vị tính: VND

V.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2019	01/01/2019
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

	31/03/2019	01/01/2019
Chi phí chờ phân bổ	8.117.463.096	10.919.637.059
<u>Chi tiết:</u>		
Khu 28 Ha	310.745.121	310.745.121
Cải tạo nhà máy XLNT Module 01 GĐ 1	2.105.575.757	4.211.151.515
Hệ thống camera quan sát trong KCN	-	287.191.650
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	150.636.363	301.272.727
Hoa hồng môi giới	5.085.822.818	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	8.117.463.096	10.919.637.059

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

	31/03/2019	01/01/2019
Công ty Cổ phần kỹ thuật SEEN	3.693.600.000	11.962.600.000
CÔNG TY TNHH XD VÀ TM TUẤN DANH	1.520.498.795	9.972.616.339
CÔNG TY TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	8.331.000.000	8.331.000.000
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	5.305.700.000	5.305.700.000
Công ty CP xây dựng hạ tầng Hải An	1.208.000.000	4.215.262.513
CÔNG TY TNHH TV ĐT CN HOÀNG GIANG	2.523.000.000	2.295.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lê Anh	685.100.000	685.100.000
+ Doanh nghiệp khác (< 1 tỷ)	2.824.386.581	14.956.252.666
Tổng cộng	26.091.285.376	57.723.531.518

Phải trả người bán dài hạn

	31/03/2019	01/01/2019
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

	31/03/2019	01/01/2019
Thuê đất KCN Hiệp Phước	264.000.665	264.000.665
Cung cấp nước sạch	52.582.822	17.291.596
Phí môi trường	21.748.604	2.431.377

Phòng trọ Nhà Lưu trú	11.822.824	6.399.728
Phí duy tu - bảo dưỡng	856.797.210	-
Phải thu khác	24.675.875	8.221.875
Tổng cộng	1.231.628.000	298.345.241
V.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
	31/03/2019	01/01/2019
Thuế thu nhập cá nhân	2.109.468.991	2.557.003.003
Tổng cộng	2.109.468.991	2.557.003.003
V.12a Phải trả công nhân viên người lao động		
	31/03/2019	01/01/2019
Trợ cấp ốm đau, thai sản	62.804.000	-
Tiền lương T13/2018 + Kpis	-	7.057.745.340
Tổng cộng	62.804.000	7.057.745.340
V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn		
	31/03/2019	01/01/2019
Tiền thuê đất GD 01 + 02 phải nộp	1.168.625.181.904	1.168.625.181.904
Chi phí lãi vay vốn hoá		491.468.691
Khác	57.863.636	66.863.636
Tổng cộng	1.168.683.045.540	1.169.183.514.231
V.14 Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn		
	31/03/2019	01/01/2019
Cổ tức chia cho cổ đông	60.000.047.500	60.000.047.500
Phí duy tu bảo dưỡng	10.731.708.747	6.352.571.140
Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	3.678.969.344	3.678.969.344
Hoàn trả kinh phí bồi thường	507.367.176	-
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GD2	44.819.486.192	-
Khác	194.310.800	4.291.836.842
Ký quỹ, ký cược	74.502.104.675	76.790.493.263
- Đặc cọc xây dựng ở KCN Hiệp Phước	4.342.150.412	4.352.200.000
- Đặc cọc thuê phòng ở nhà lưu trú CN	486.001.663	474.601.663
- Đặc cọc khác (Bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, căn tin, ...)	1.131.241.000	1.087.680.000
- Đặc cọc thuê đất KCN Hiệp Phước	68.542.711.600	70.876.011.600
<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 SCHINDLER VN	-	2.333.300.000
Công ty TNHH Nhôm Hợp Kim Tân Quang	4.782.531.600	4.782.531.600
+ Doanh nghiệp khác (<2 tỷ)	220.000.000	220.000.000
Tổng cộng	194.433.994.434	151.113.918.089
V.15 Doanh thu chưa thực hiện		
	31/03/2019	01/01/2019
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	586.420.597.955	598.388.365.260
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	55.277.433.878	64.405.775.493
Tổng cộng	641.698.031.833	662.794.140.753
<u>Chi tiết:</u>		
CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM	126.913.137.195	128.561.359.756
CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC	82.381.075.260	83.460.785.892
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Phương Anh	61.324.013.873	55.800.361.453
CÔNG TY TNHH CHO THUÊ KHO NYK (VIỆT NAM)	34.990.732.385	35.289.798.474
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XANH ĐẠI DỨNG	28.474.187.333	28.675.320.876
CÔNG TY CỔ PHẦN HÙNG VƯƠNG	27.920.218.734	28.438.304.322
CÔNG TY TNHH TÂN PHÚC HỒNG	28.963.592.212	27.531.924.747
Công ty Cổ phần Dầu Nhớt và Hoá Chất Việt Nam	21.556.025.260	21.828.886.339
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI RỒNG PHƯƠNG BẮC	4.950.306.431	19.187.916.048
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÀU TƯ SẢN XUẤT LÊ TRẦN	16.662.987.805	16.879.390.244

CÔNG TY CỔ PHẦN VIET CEMENT TERMINAL	15.020.868.373	15.410.010.041
CÔNG TY TNHH KỸ THUẬT CƠ ĐIỆN MEE	-	14.657.122.683
CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ LẠNH KLAUS	20.180.841.508	13.820.067.055
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HIỆP TÂN	13.252.210.022	13.479.911.225
CÔNG TY TNHH GOLDEN HEALTH USA	12.763.043.229	12.125.654.283
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT và THƯƠNG MẠI THANH LUÂN	13.524.504.674	9.572.025.469
CÔNG TY TNHH RI TA VÕ	7.748.674.479	8.116.258.658
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG và CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG V	7.947.868.709	8.089.336.151
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI NỮ VIỆT	7.723.551.951	8.001.377.561
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HARVEST	7.024.628.573	7.118.290.287
+ Doanh nghiệp khác < 7 ty	102.375.563.827	106.750.039.189

V.16 Vay và Nợ

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Vay ngắn hạn	64.443.332.189	64.981.882.189
Vay dài hạn	380.667.405.938	377.855.605.938
Tổng cộng	445.110.738.127	442.837.488.127

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	52.000.000.000
c. Vay ngắn hạn Hfic	538.532.189	1.077.082.189
Tổng cộng	64.443.332.189	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/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 Mương 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/HĐTĐ-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	22.878.200.000	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	312.873.705.938
d. Vay dài hạn BIDV	14.881.000.000	17.857.200.000
e. Vay dài hạn Shinhan Bank	34.500.000	34.500.000
Tổng cộng	380.667.405.938	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/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 485.000.000.000 485.000.000.000
 Trả nợ vay (623.639.951.017) (623.639.951.017)
Tổng cộng 364.873.705.938 364.873.705.938

(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 Mương 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 GĐ 2 (hạn mức vay 50 tỷ)

V.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
<i>Quỹ khen thưởng</i>	4.174.958.323	4.511.178.323
<i>Quỹ phúc lợi</i>	310.873.173	373.548.223
<i>Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty</i>	5.501.530.456	5.501.530.456
Tổng cộng	<u>9.987.361.952</u>	<u>10.386.257.002</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2019

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 dư 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 dư cuối năm 2018	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	42.680.320.982	783.888.373.332
Số dư đầu Quý I 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>	-	-	-	144.125.026	144.125.026
Số dư cuối Quý I năm 2019	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	42.824.446.008	784.032.498.358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2019

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 I-2019

Quý I-2018

- Tổng doanh thu

+ Doanh thu thuê đất	83.320.241.226	17.565.238.500
- Giai đoạn 01	2.530.974.225	3.317.838.784
- Giai đoạn 02	80.789.267.001	14.247.399.716
+ Doanh thu cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	7.090.219.814	6.334.841.848
+ Doanh thu xử lý nước thải	3.371.355.698	2.515.928.539
+ Doanh thu nhà lưu trú	1.044.126.357	793.470.455
+ Doanh thu khác	842.549.202	693.424.541
Tổng cộng	95.668.492.297	27.902.903.883

- Các khoản giảm trừ doanh thu

- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	96.978.515
	-	96.978.515

- Doanh thu thuần**95.668.492.297****27.805.925.368****VI.2 Giá vốn hàng bán**

+ Giá vốn thuê đất	76.037.225.550	11.034.819.843
- Giai đoạn 01	633.290.236	579.681.911
- Giai đoạn 02	75.403.935.314	10.455.137.932
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	6.480.204.076	5.689.570.041
+ Giá vốn xử lý nước thải	1.325.974.426	797.190.622
+ Giá vốn nhà lưu trú	693.943.777	830.027.879
Tổng cộng	84.537.347.829	18.351.608.385

VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	-	1.864.041.530
- Lãi do chậm thanh toán	3.040.486.144	97.843.867
Tổng cộng	3.040.486.144	1.961.885.397

VI.4 Chi phí hoạt động tài chính

- Lãi vay	-	51.795.861
- Khác	-	42.348.663
Tổng cộng	-	94.144.524

VI.5 Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên bán hàng	422.645.320	567.013.140
Chi phí đồ dùng văn phòng	17.670.000	17.754.509
Chi phí dịch vụ mua ngoài	787.208.717	317.146.621
Chi phí bằng tiền khác	4.574.062.993	1.272.749.898
Tổng cộng	5.801.587.030	2.174.664.168

VI.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	4.268.272.580	5.028.884.176
Chi phí đồ dùng văn phòng	84.824.363	237.511.089
Chi phí khấu hao TSCĐ	275.103.934	192.758.016
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.702.617.365	1.630.157.738
Chi phí bằng tiền khác	2.918.937.760	1.722.739.413
Tổng cộng	9.250.022.002	8.812.050.432

Người lập

Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 31 tháng 03 năm 2019

Giám đốc

Nguyễn Trường Bảo Khánh

