



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: 102/2022/CBTT-HIPC-TCKT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2022

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 **Vũ Đình Thi** – 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 năm 2021 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 2019. Số liệu này chưa được kiểm toán do ngày 10/12/2021 Công ty CP KCN Hiệp Phước đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông nhưng chưa thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán niên độ 2021.

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2021 (1)	Năm 2020 (2)	CHÊNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	204.946.176.520	572.443.951.191	(367.497.774.671)	36%
2	Tổng chi phí	170.755.704.782	337.756.216.968	(167.000.512.186)	51%
3	Lợi nhuận trước thuế	34.190.471.738	234.687.734.223	(200.497.262.485)	15%
4	<i>Thuế TNDN</i>				
5	Lợi nhuận sau thuế	34.190.471.738	234.687.734.223	(200.497.262.485)	15%

- Theo Báo cáo tài chính năm 2021, lợi nhuận sau thuế của Công ty là 34,2 tỷ đồng, giảm 200,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020. HIPC xin được giải trình như sau:
- Tổng doanh thu giảm 367,5 tỷ đồng tương đương giảm 64% so với cùng kỳ năm 2020. Cụ thể:
 - Doanh thu của hoạt động cho thuê lại đất giảm 323,2 tỷ đồng tương đương giảm 77% là do trong năm 2021 HIPC không có nhiều hợp đồng cho thuê lại đất thanh toán đạt mức 95% so với cùng kỳ 2020. 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 lại đất thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng thì HIPC sẽ ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.
 - Doanh thu khác (dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, doanh thu hoạt động tài chính, khác, ...) trong năm 2021 giảm 29% tương đương giảm 44,3 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020.
 - Tổng chi phí giảm 167 tỷ đồng tương đương giảm 49% so với cùng kỳ năm 2020. Cụ thể:
 - Giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất giảm 320 tỷ đồng tương đương giảm 78% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân là do việc doanh thu giảm dẫn đến giá vốn giảm tương ứng.
 - Chi phí khác (giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, chi phí bán hàng, chi phí quản lý, chi phí khác, ...) giảm 9% tương đương giảm 7,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020.
 - Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty là 34,2 tỷ đồng giảm 85% so với cùng kỳ năm 2020.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, P.TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC *Handwritten signature*



Handwritten signature

Vũ Đình Chi

Công ty CP KCN Hiệp Phước

MST: 0305046979



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2021

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 03 - 2022



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

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

Mã số thuế : 0305046979

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 31/12/2021

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		909.803.102.684	1.116.512.966.689
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	8.793.161.073	123.948.989.670
1. Tiền	111		7.493.161.073	16.334.495.933
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.300.000.000	107.614.493.737
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.1a	662.380.000.000	740.670.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		662.380.000.000	740.670.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.2	194.845.112.300	214.557.061.161
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		106.923.132.189	107.258.334.695
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		13.279.776.982	20.491.125.792
3. Các khoản phải thu khác	136		75.268.882.093	87.434.279.638
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(626.678.964)	(626.678.964)
IV. Hàng tồn kho	140	V.3	297.763.053	328.914.148
1. Hàng tồn kho	141		297.763.053	328.914.148
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.4	43.487.066.258	37.008.001.710
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.924.720.340	8.445.655.792
1. Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	153		28.562.345.918	28.562.345.918
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		1.627.552.522.229	1.595.100.688.694
I. Tài sản cố định	220	V.5	30.508.586.767	33.644.243.040
1. Tài sản cố định hữu hình	221		30.185.937.795	33.281.108.655
- Nguyên giá	222		63.108.987.988	63.108.987.988
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(32.923.050.193)	(29.827.879.333)
2. Tài sản cố định vô hình	227		322.648.972	363.134.385
- Nguyên giá	228		1.230.101.372	1.086.801.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(907.452.400)	(723.666.987)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.6	278.258.712.947	366.992.377.787
1. Nguyên giá	231		604.131.895.426	598.039.543.396
2. Giá trị khấu hao lũy kế	232		(325.873.182.479)	(231.047.165.609)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	1.257.131.714.251	1.133.947.026.172
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.257.131.714.251	1.133.947.026.172
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	60.517.041.695	60.517.041.695
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		(3.512.313.296)	(3.512.313.296)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.9	1.136.466.569	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.136.466.569	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.537.355.624.913	2.711.613.655.383

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.273.561.511.021	2.481.647.013.229
I. Nợ ngắn hạn	310		2.091.995.805.373	2.169.899.818.677
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	58.298.544.766	28.977.872.799
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	7.766.202.902	4.261.425.361
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.554.101.698	1.878.135.435
4. Phải trả công nhân viên người lao động	314		2.820.300	1.258.900
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	1.677.391.525.981	1.671.320.791.479
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	130.894.549.123	176.510.980.875
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	205.962.954.521	176.146.688.655
8. Vay ngắn hạn	320	V.16	4.039.250.000	104.687.550.000
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	V.17	6.085.856.082	6.115.115.173
II. Nợ dài hạn	330		181.565.705.648	311.747.194.552
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	22.532.907.985	30.385.571.569
3. Vay dài hạn	338	V.16	38.822.050.000	159.024.400.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	116.186.458.021	118.312.933.341
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	400	V.19	263.794.113.892	229.966.642.154
I. Vốn chủ sở hữu	410		263.794.113.892	229.966.642.154
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		(477.413.938.458)	(511.241.410.196)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(511.241.410.196)	(745.436.244.419)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.827.471.738	234.194.834.223
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)	440		2.537.355.624.913	2.711.613.655.383

Người lập

Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 08 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám Đốc

Vũ Đình Thi



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày : 31/12/2021

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1	2	3	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	158.412.410.439	493.850.637.764
2. Các khoản giảm trừ	02		-	9.004.517.442
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		158.412.410.439	484.846.120.322
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	136.133.927.419	302.472.661.698
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		22.278.483.020	182.373.458.624
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	43.608.100.371	84.136.578.034
7. Chi phí hoạt động tài chính	22		-	(4.178.565.945)
- Trong đó lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.4	4.370.062.924	4.702.914.124
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	29.605.080.704	33.859.427.044
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		31.911.439.763	232.126.261.435
11. Thu nhập khác	31		2.925.665.710	3.461.252.835
12. Chi phí khác	32		646.633.735	899.780.047
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.279.031.975	2.561.472.788
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		34.190.471.738	234.687.734.223
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		34.190.471.738	234.687.734.223
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		570	3.911
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71			

Người lập

Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân



Ngày 08 tháng 03 năm 2022

Tông Giám đốc

Vũ Đình Thi

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Tại ngày : 31/12/2021

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuết minh	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD				
1. Tiền thu bán hàng,cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		158.412.410.439	85.863.589.635
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(104.704.309.360)	(78.463.830.660)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(36.489.989.292)	(11.255.133.152)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		-	(5.934.292.163)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		18.036.851.801	6.348.727.044
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(7.730.084.612)	(4.662.715.355)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD	20		27.524.878.976	(8.103.654.651)
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		-	-
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		(823.350.000.000)	(1.268.334.493.737)
4. Tiền thu hồi cho vay,bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		160.970.000.000	527.664.493.737
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			18.758.335.830
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	30		(662.380.000.000)	(721.911.664.170)
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		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.474.450.000)	(35.063.100.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức,lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	40		(2.474.450.000)	(35.063.100.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50=20+30+40)	50		(637.329.571.024)	(765.078.418.821)
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		646.122.732.097	889.027.408.491
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ (50+60+61)	70		8.793.161.073	123.948.989.670

Người lập



Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân



Vũ Đình Thi

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Tại ngày : 31/12/2021***I. THÔNG TIN CHUNG**

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước (“Công ty”) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước, được hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 4103007006 - Mã số doanh nghiệp: 0305046979 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 17 tháng 02 năm 2020.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Vũ Đình Thi - Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Bảo Đức - Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc
Ông Giang Ngọc Phương - Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Hoạt động chính của công ty là:

- Dịch vụ cung cấp cho khu chế xuất, khu công nghiệp các loại vật tư, nguyên vật liệu và các dịch vụ khác về vệ sinh, công viên cây xanh, thu gom rác phế liệu, phế phẩm, cung cấp thức ăn công nghiệp.
 - Kinh doanh mặt hàng xuất nhập khẩu, vật liệu xây dựng, cho thuê các thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện, kinh doanh nhà.
 - Xây dựng và cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi khu công nghiệp, xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN.
- Trụ sở công ty đặt tại khu công nghiệp Hiệp Phước, Khu B, đường số 1, xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

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

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

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

IV.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

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

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

IV.3. Khoản phải thu

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

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

IV.4. Hàng tồn kho

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

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

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền

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

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

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

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

Loại tài sản cố định:

Tài sản cố định hữu hình

- Nhà cửa, vật kiến trúc

- Máy móc, thiết bị

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn

- Thiết bị dụng cụ quản lý

Thời gian

25 năm

05 - 10 năm

06 - 10 năm

03 - 05 năm



- Tài sản cố định khác

04 năm

Tài sản cố định vô hình

- Phần mềm máy tính

04 năm

Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được 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 GD 01: Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị lần thứ 1 năm 2012 số 01/BB/HĐQT/HIPC/12 ngày 17 tháng 02 năm 2012, Hội đồng quản trị nhất trí thông qua không sử dụng nguồn vốn dự toán còn lại để sử dụng vào việc hoàn thiện hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, công tác hoàn thiện hạ tầng giai đoạn 1 kết thúc, khi phát sinh chi phí sửa chữa thì dùng phí duy tu và chi phí hàng năm để thực hiện. Theo đó, chi phí đầu tư giai đoạn 1 đã được quyết toán với tổng chi phí thực hiện là 278.529.172.144 VND; được điều chỉnh theo Quyết nghị số 10/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 8/4/2019 và tiếp tục được điều chỉnh theo Quyết Nghị số 08/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 25/6/2020.

- Giá vốn tạm tính của giai đoạn 2 sẽ theo số liệu đã được Hội đồng quản trị thống nhất thông qua trong Quyết nghị số 11/NQ/HĐQT/HIPC/14 ngày 29 tháng 8 năm 2014, đã được điều chỉnh trong Quyết nghị số 05/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 18/03/2016; được điều chỉnh tiếp theo số liệu của Quyết nghị số 28/2018/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28/3/2018; tiếp tục tạm ghi nhận theo Quyết nghị số 10/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 8/4/2019 và tiếp tục được điều chỉnh theo Quyết Nghị số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020.

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

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

IV.9. Chi Phí phải trả

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

IV.10. Chi phí đi vay

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

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

IV.11. Chi phí hoạt động tài chính

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

IV.12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

IV.13. Các bên có liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	TP. HCM	Cổ đông sáng lập

IV.14. Số liệu đầu kỳ

Đến thời điểm hiện tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, 2020 chưa được Đại hội đồng Cổ đông thường niên thông qua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2021

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

	<u>Tại ngày 31/12/2021</u>	<u>Tại ngày 31/12/2020</u>
Tiền	7.493.161.073	16.334.495.933
Tiền mặt	16.570.500	13.107.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.476.590.573	16.321.388.433
Các khoản tương đương tiền	1.300.000.000	107.614.493.737
VietinBank - CN Sài Gòn	300.000.000	3.024.493.737
VietinBank - Phí DT	1.000.000.000	13.000.000.000
SCB - CN Thống Nhất		91.590.000.000
Tổng cộng	8.793.161.073	123.948.989.670

V.1a Đầu tư tài chính ngắn hạn

Tiền gửi kỳ hạn và bảo lãnh thực hiện hợp đồng có thời hạn ≤ 1 năm	662.380.000.000	740.670.000.000
BIDV - CN Phú Mỹ Hưng	-	30.000.000.000
HD Bank - CN Vạn Hạnh	10.000.000.000	3.000.000.000
Vietinbank - CN Sài Gòn		
Vietinbank - Phí duy tu		
PVCom Bank - CN Gia Định	349.900.000.000	365.670.000.000
SCB - CN Thống Nhất	272.480.000.000	
SaiGonBank	-	312.000.000.000
VIETABANK	30.000.000.000	30.000.000.000

V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	<u>Tại ngày 31/12/2021</u>	<u>Tại ngày 31/12/2020</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	106.923.132.189	107.258.334.695
Thuê đất KCN Hiệp Phước	96.617.280.760	94.149.991.636
Chi tiết:		
CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM	13.515.425.000	13.515.425.000
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM CJ CẦU TRE	8.119.605.638	8.119.605.638
CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH CALOFIC TẠI HIỆP PHƯỚC, TPI	5.262.205.430	5.262.205.430
CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM FREMED	5.149.496.000	5.149.496.000
CÔNG TY TNHH HONDA LOGICOM (VIỆT NAM)	4.915.900.000	4.915.900.000
Tổng Công ty Bưu Điện Việt Nam	4.726.476.245	4.726.476.245
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Phương Anh	4.504.382.468	4.405.133.345
CÔNG TY TNHH TSURUMI PUMP VIỆT NAM	4.397.853.501	4.397.853.501
CÔNG TY TNHH UNIKA VIỆT NAM	3.719.689.561	3.719.689.561
CÔNG TY TNHH MTV CHẾ BIẾN THỰC PHẨM THỌ PHÁT	3.548.811.621	3.548.811.621
CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM QUỐC TẾ NAM DƯƠNG	2.934.886.917	2.934.886.917
+ Doanh nghiệp khác < 2 tỷ	35.822.548.379	33.454.508.378
Phí duy tu - bảo dưỡng	7.430.179.312	10.160.686.572
Chi tiết:		
Công Ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn (SPCT)	-	3.844.927.556
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM BÌNH TÂY	1.181.501.289	880.765.630
+ Doanh nghiệp khác < 1 tỷ	6.248.678.023	5.434.993.386
Lắp đặt đồng hồ nước	93.000	93.000
Cung cấp nước sạch	932.776.337	1.193.259.677

Phí môi trường	956.384.975	1.158.575.814
Phòng trọ Nhà Lưu trú	203.041.591	73.660.544
Phải thu khác	783.376.214	522.067.452
Trả trước cho người bán ngắn hạn	13.279.776.982	20.491.125.792
CÔNG TY TNHH MTV PT CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN	10.573.314.466	10.573.314.466
+ Doanh nghiệp khác	2.706.462.516	9.917.811.326
Các khoản phải thu khác	75.268.882.093	87.434.279.638
Thu ngân sách Rạch Rốp 01 - GD 02	9.496.057.052	12.471.643.455
Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 02	10.195.612.705	13.249.730.489
Chi đền bù GPMB chưa quyết toán	10.377.202.638	10.377.549.411
Kinh phí bồi thường chưa quyết toán	30.953.159.516	30.687.359.400
Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách	1.547.252.039	709.155.948
Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách	467.481.880	673.911.802
IPC - Nền tài định cư	255.892.000	255.892.000
Tạm ứng của CBNV	1.568.544.091	1.477.514.091
Trích trước Lãi tiền gửi	7.458.702.873	17.498.523.042
Khác	2.948.977.299	33.000.000
Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hào Dương)	(626.678.964)	(626.678.964)
Tổng cộng	194.845.112.300	214.557.061.161

V.3 Hàng tồn kho

	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Tại ngày 31/12/2020</i>
Nguyên vật liệu Cấp Nước	227.657.645	258.808.743
Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	70.105.405	70.105.405
Tổng cộng	297.763.053	328.914.148

V.4 Tài sản ngắn hạn khác

	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Tại ngày 31/12/2020</i>
Thuế GTGT được khấu trừ	14.924.720.340	8.445.655.792
Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	28.562.345.918	28.562.345.918
Tổng cộng	43.487.066.258	37.008.001.710

9-6
 TIỀN
 JC
 CHI T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2021

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc & thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
1. Số đầu năm	44.701.430.350	3.088.468.139	13.249.202.937	2.069.886.562	-	63.108.987.988
- Tăng trong kỳ		-	-	-		-
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
2. Số cuối quý	44.701.430.350	3.088.468.139	13.249.202.937	2.069.886.562	-	63.108.987.988
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số đầu năm	14.445.107.257	2.359.473.881	11.271.803.043	1.751.495.152	-	29.827.879.333
- Khấu hao trong kỳ	1.776.266.808	413.369.378	676.059.384	229.475.290		3.095.170.860
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
2. Số cuối quý	16.221.374.065	2.772.843.259	11.947.862.427	1.980.970.442	-	32.923.050.193
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày đầu năm	30.256.323.093	728.994.258	1.977.399.894	318.391.410	-	33.281.108.655
2. Tại ngày cuối quý	28.480.056.285	315.624.880	1.301.340.510	88.916.120	-	30.185.937.795

2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
Phần mềm	1.086.801.372	143.300.000	-	1.230.101.372
	1.086.801.372	143.300.000	-	1.230.101.372
Giá trị hao mòn lũy kế				
Phần mềm	723.666.987	183.785.413	-	907.452.400
	723.666.987	183.785.413	-	907.452.400
Giá trị còn lại				
Phần mềm	363.134.385			322.648.972
	363.134.385			322.648.972

V.6 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
BDS đầu tư	598.039.543.396	6.092.352.030	-	604.131.895.426
	598.039.543.396	6.092.352.030	-	604.131.895.426
Giá trị hao mòn lũy kế				
BDS đầu tư	231.047.165.609	94.826.016.870	-	325.873.182.479
	231.047.165.609	94.826.016.870	-	325.873.182.479
Giá trị còn lại				
BDS đầu tư	366.992.377.787			278.258.712.947
	366.992.377.787			278.258.712.947



CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC

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

Báo cáo tài chính

Tại ngày : 31/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

V.7 Tài sản dở dang dài hạn

	Tại ngày 31/12/2020	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2021
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.133.947.026.172	123.184.688.079	-	1.257.131.714.251
Tổng cộng	1.133.947.026.172	123.184.688.079	-	1.257.131.714.251

Chi tiết:**1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm**

	Tại ngày 31/12/2020	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2021
Xây dựng cơ bản GD I (*)	41.258.003.147	347.426.364	-	41.605.429.511
Di dời ống nước thải trên hành lang giữa lô C4 và C6	1.097.272.727	-	-	1.097.272.727
Di dời tuyến ống nước thải cho các lô C30, C32 và C34	500.000.000	-	-	500.000.000
Đường dân sinh dọc rạch Cà Chốt	1.136.376.727	-	-	1.136.376.727
Chi phí chuyển giao GD I còn lại từ IPC	17.759.128.305	-	-	17.759.128.305
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
Miêu thờ trong KCN Hiệp Phước GD 2	3.027.960.754	347.426.364	-	3.375.387.118
Nhà ở xã hội KCN HP xã Hiệp Phước huyện Nhà Bè	136.363.636	-	-	136.363.636
Thu gom nước thải bổ sung KCN HP GD 01	2.855.075.454	-	-	2.855.075.454
Nhà xưởng cao tầng	9.922.595.757	-	-	9.922.595.757
Sân Tennis KCN Hiệp Phước	2.344.651.433	-	-	2.344.651.433
Thay mới đường ống thu gom nước thải có áp đoạn từ trước lô Ct	375.583.082	-	-	375.583.082
Tuyến ống thu gom nước thải tự chảy cho các lô C16a-1->C16a-4	638.909.091	-	-	638.909.091
Xây dựng cơ bản GD II (**)	214.707.332.311	120.681.807.170	-	335.389.139.481
Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II	-	-	-	-
Khu công nghiệp hỗ trợ 1	17.921.246.295	168.000.000	-	18.089.246.295
Chi phí đền bù giải tỏa KCN Hiệp Phước - GD II	581.897.350	-	-	581.897.350
Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GD II	29.243.977.178	2.068.152.625	-	31.312.129.803
Các công trình san lấp - KCN Hiệp Phước - GD II	1.735.454.545	-	-	1.735.454.545
Hệ thống cấp nước KCN Hiệp Phước - GD II	11.054.337.626	-	-	11.054.337.626
Hệ thống thoát nước KCN Hiệp Phước - GD II	4.766.493.738	-	-	4.766.493.738
Hệ thống thoát nước mưa KCN Hiệp Phước - GD II	312.818.182	457.272.728	-	770.090.910
Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II	5.095.449.685	-	-	5.095.449.685



Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GD II	37.331.032.905	116.344.745.454	-	153.675.778.359
Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GD II	5.742.878.522	-	-	5.742.878.522
Đo đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GD II	2.735.712.315	-	-	2.735.712.315
Tuyên ống thu gom nước thải GD 02	3.661.782.064	-	-	3.661.782.064
San lấp, phát quang lô E - F GD 02	257.272.728	59.090.909	-	316.363.637
Nhà máy Xử lý nước thải GD 02	86.502.272.726	-	-	86.502.272.726
Công trình khác KCN Hiệp Phước - GD II	7.764.706.452	1.584.545.454	-	9.349.251.906
Chi phí chuyển nhượng KCN HP GD 03	114.901.012.893	-	-	114.901.012.893
Chi phí chuyển nhượng Khu Cảng HP	102.243.038.566	-	-	102.243.038.566
Khu đô thị Hiệp Phước	61.247.451.685	-	-	61.247.451.685
Khu dân cư Hiệp Phước 01	4.956.052.259	2.155.454.545	-	7.111.506.804
Tổng cộng	539.312.890.861	123.184.688.079	-	662.497.578.940

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

	Tại ngày 31/12/2020	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2021
Xây dựng cơ bản dở dang GD I	170.247.559.758	-	-	170.247.559.758
Xây dựng cơ bản dở dang GD II	424.386.575.553	-	-	424.386.575.553
Tổng cộng	594.634.135.311	-	-	594.634.135.311

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

V.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
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 (***)	(3.512.313.296)	(3.512.313.296)
Tổng cộng	60.517.041.695	60.517.041.695

(*) 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 với số tiền là 3.512.313.296 VND.

V.9 Chi phí trả trước dài hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Chi phí chờ phân bổ	1.136.466.569	-
<u>Chi tiết:</u>		
Khu 28 Ha	310.745.121	
Hoa hồng môi giới	322.545.775	
Cải tạo văn phòng tạm	503.175.673	
Tổng cộng	1.136.466.569	-

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

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn	18.156.160.000	18.156.160.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng ĐMA	3.818.332.163	3.620.812.799
Công ty TNHH Xây Dựng Đạt Long Phú	3.469.240.000	3.460.000.000
CÔNG TY TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	2.228.900.000	2.228.900.000
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI TUẤN DANH	1.512.000.000	1.512.000.000
CTY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ HOÀNG GIANG	1.089.471.000	-
Công ty TNHH Một Thành Viên Thoát nước Đô thị TP. HCM	525.200.000	-
+ Doanh nghiệp khác (< 1 tỷ)	27.499.241.603	-
Tổng cộng	58.298.544.766	28.977.872.799

Phải trả người bán dài hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
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

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Thuê đất KCN Hiệp Phước	7.718.932.483	3.675.682.483
Cung cấp nước sạch	14.052.958	185.896.381
Phí môi trường	47.372	11.173.277
Phòng trọ Nhà Lưu trú	11.127.882	9.565.721
Phí duy tu - bảo dưỡng	4.003.607	350.211.424
Phải thu khác	18.038.600	28.896.075
Tổng cộng	7.766.202.902	4.261.425.361

V.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Thuế thu nhập cá nhân	1.554.101.698	1.878.135.435
Tổng cộng	1.554.101.698	1.878.135.435

V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Trích trước tiền thuê đất GD 01 + 02 phải nộp	1.096.547.948.879	1.089.778.715.062
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	580.785.713.466	580.785.713.466
Chi phí lãi vay vốn hoá	-	698.499.315
Khác	57.863.636	57.863.636
Tổng cộng	1.677.391.525.981	1.671.320.791.479

Số dư này thể hiện phần trích trước gia vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất và chi phí hoàn thành CSHT là 1.677.333.662.345 đồng được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000đ/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở TNMT đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá TP.HCM ngày 22/8/2019 để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho NN.

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

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Cổ tức chia cho cổ đông	60.000.047.500	60.000.047.500
Phí duy tu bảo dưỡng	45.828.807.616	28.620.138.067
Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	3.678.969.344	3.678.969.344
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GD2	14.360.209.142	14.360.209.142
Hoàn trả kinh phí bồi thường	453.687.176	453.687.176
Khác		151.525.706
Ký quỹ, ký cược	81.641.233.743	68.882.111.720
- Đặc cọc xây dựng ở KCN Hiệp Phước	3.473.000.000	3.473.000.000
- Đặc cọc thuê phòng ở nhà lưu trú CN	584.955.327	557.711.720
- Đặc cọc khác (Bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, căn tin, ...)	1.943.098.416	1.231.220.000
- Đặc cọc thuê đất KCN Hiệp Phước	75.640.180.000	63.620.180.000
<u>Chi tiết:</u>		
LIÊN HIỆP HỢP TÁC XÃ THƯƠNG MẠI TP. HCM	63.540.180.000	63.540.180.000
+ Doanh nghiệp khác	12.100.000.000	80.000.000
Tổng cộng	205.962.954.521	176.146.688.655

V.15 Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	130.894.549.123	176.510.980.875
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22.532.907.985	30.385.571.569
Tổng cộng	153.427.457.108	206.896.552.444
<u>Chi tiết:</u>		
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN TÍN NGHĨA	-	28.560.472.681
CÔNG TY TNHH CHO THUÊ KHO NYK (VIỆT NAM)	23.327.154.923	27.514.080.165
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XANH ĐẠI DŨNG	26.261.718.360	27.066.252.532
CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU NAM THÁI SƠN	-	24.760.430.153
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HIỆP TÂN	22.223.637.427	23.134.442.239
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT HIỆP PHƯỚC THÀNH	19.330.737.997	15.592.749.986
CÔNG TY TNHH RI TA VÕ	18.526.242.588	15.291.501.819
CÔNG TY TNHH TÂN PHÚC HỒNG	9.372.516.410	10.042.592.110
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG V	7.523.466.383	7.523.466.383
+ Doanh nghiệp khác < 15 tỷ	30.537.664.838	27.410.564.376

V.16 Vay và Nợ

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Vay ngắn hạn	4.039.250.000	104.687.550.000
Vay dài hạn	38.822.050.000	159.024.400.000
Tổng cộng	42.861.300.000	263.711.950.000
<u>Chi tiết:</u>		
1. Vay ngắn hạn:		
a. Vay dài hạn đến hạn trả Vietinbank	-	100.000.000.000
b. Vay dài hạn đến hạn trả Công ty Hfic	4.039.250.000	4.687.550.000
Tổng cộng	4.039.250.000	104.687.550.000

a. 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).

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

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

2. Vay dài hạn

a. Vay dài hạn Công ty Hfic 38.822.050.000 44.151.400.000

b. Vay dài hạn Vietinbank - 114.873.000.000

Tổng cộng 38.822.050.000 159.024.400.000

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

V.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Tại ngày 31/12/2020</i>
Quỹ khen thưởng	567.900.323	567.900.323
Quỹ phúc lợi	16.425.303	45.684.394
Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty	5.501.530.456	5.501.530.456
Tổng cộng	6.085.856.082	6.115.115.173

V.18 Dự phòng phải trả dài hạn

	<i>Tại ngày 31/12/2021</i>	<i>Tại ngày 31/12/2020</i>
Dự phòng phải trả khác	116.186.458.021	118.312.933.341
Tổng cộng	116.186.458.021	118.312.933.341

69
Y
N
GH
UC
CH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

V.19 Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn Cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm 2020	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(745.436.244.419)	(4.228.192.069)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	234.687.734.223	234.687.734.223
Thù lao HĐQT + BKS	-	-	-	(492.900.000)	(492.900.000)
Số cuối năm 2020	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(511.241.410.196)	229.966.642.154
Số đầu năm 2021	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(511.241.410.196)	229.966.642.154
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	33.827.471.738	33.827.471.738
Số cuối năm 2021	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(477.413.938.458)	263.794.113.892

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2021

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	Năm 2021	Năm 2020
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu thuê đất	96.258.556.775	428.427.406.116
- Giai đoạn 01	1.839.410.904	135.860.178.243
- Giai đoạn 02	94.419.145.871	292.567.227.873
+ Doanh thu cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	38.348.763.955	40.569.949.828
+ Doanh thu xử lý nước thải	19.440.885.764	20.166.397.241
+ Doanh thu nhà lưu trú	4.364.203.945	4.329.240.743
+ Doanh thu khác	-	357.643.836
Tổng cộng	158.412.410.439	493.850.637.764
- Các khoản giảm trừ doanh thu		
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	9.004.517.442
- Doanh thu thuần	158.412.410.439	484.846.120.322
VI.2 Giá vốn hàng bán		
+ Giá vốn thuê đất	92.699.487.550	412.650.267.592
- Giai đoạn 01	578.012.535	71.259.187.383
- Giai đoạn 02	92.121.475.015	341.391.080.209
- Giai đoạn 02 (dự phòng phải trả cho các HĐ có rủi ro lớn)		(156.327.056.120)
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	33.155.455.958	32.225.282.789
+ Giá vốn xử lý nước thải	6.966.026.260	10.306.083.107
+ Giá vốn nhà lưu trú	3.312.957.651	3.618.084.330
+ Giá vốn khác	-	-
Tổng cộng	136.133.927.419	302.472.661.698
VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi	35.512.485.994	61.318.096.780
- Lãi chậm thanh toán	8.095.614.377	20.965.059.754
- Doanh thu hoạt động tài chính khác (cổ tức được chia)	-	1.853.421.500
Tổng cộng	43.608.100.371	84.136.578.034
VI.3 Chi phí hoạt động tài chính		
- Lãi vay	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	-
- Hòa nhập trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	4.178.565.945
Tổng cộng	-	4.178.565.945
VI.4 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	2.128.558.401	1.976.690.964
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.872.000	124.745.455
Chi phí khấu hao TSCĐ	63.789.768	55.261.988
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.302.661.249	1.469.593.715
Chi phí bằng tiền khác	867.181.506	1.076.622.002
Tổng cộng	4.370.062.924	4.702.914.124
VI.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	18.919.449.777	20.341.921.510
Chi phí đồ dùng văn phòng	150.680.546	7.850.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.026.078.060	1.148.985.786
Thuế, phí và lệ phí	26.856.363	1.011.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.039.311.078	6.089.811.832
Chi phí bằng tiền khác	2.442.704.880	6.269.846.916
Tổng cộng	29.605.080.704	33.859.427.044

Người lập

Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 08 tháng 03 năm 2022

Tổng Giám đốc



Vũ Đình Thi

C.T.C.P. HIỆP PHƯỚC