

Công ty CP KCN Hiệp Phước

MST: 0305046979



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý IV*  
Năm 2020

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 01 - 2021

**CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC**

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

**Mã số thuế : 0305046979**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày : 31/12/2020

*Đơn vị tính : Đồng*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>1.099.014.443.647</b>	<b>1.101.295.798.133</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>864.618.989.670</b>	<b>849.907.451.695</b>
1. Tiền	111		16.334.495.933	6.435.069.195
2. Các khoản tương đương tiền	112		848.284.493.737	843.472.382.500
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.2</b>	<b>197.058.538.119</b>	<b>205.360.676.862</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		107.258.334.695	87.148.274.843
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		20.491.125.792	10.743.506.660
3. Các khoản phải thu khác	136		69.935.756.596	108.095.574.323
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(626.678.964)	(626.678.964)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.3</b>	<b>328.914.148</b>	<b>496.470.254</b>
1. Hàng tồn kho	141		328.914.148	496.470.254
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>V.4</b>	<b>37.008.001.710</b>	<b>45.531.199.322</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.445.655.792	16.968.853.404
1. Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	153		28.562.345.918	28.562.345.918
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>2.067.055.150.247</b>	<b>2.413.239.429.688</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.5</b>	<b>33.644.243.040</b>	<b>36.389.086.501</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		33.281.108.655	35.852.539.624
- Nguyên giá	222		63.108.987.988	62.428.314.729
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(29.827.879.333)	(26.575.775.105)
2. Tài sản cố định vô hình	227		363.134.385	536.546.877
- Nguyên giá	228		1.086.801.372	1.086.801.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(723.666.987)	(550.254.495)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.6</b>	<b>570.475.549.687</b>	<b>1.189.301.852.050</b>
1. Nguyên giá	231		1.122.854.287.672	1.474.575.701.872
2. Giá trị khấu hao lũy kế	232		(552.378.737.985)	(285.273.849.822)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7</b>	<b>1.403.654.502.172</b>	<b>1.127.474.247.322</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.403.654.502.172	1.127.474.247.322
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.8</b>	<b>57.887.548.691</b>	<b>56.338.475.750</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		47.331.000.000	47.331.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.698.354.991	16.698.354.991
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.141.806.300)	(7.690.879.241)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>V.9</b>	<b>1.393.306.657</b>	<b>3.735.768.065</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.393.306.657	3.735.768.065
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>3.166.069.593.894</b>	<b>3.514.535.227.821</b>

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>2.956.230.967.786</b>	<b>3.518.763.419.890</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.644.433.923.234</b>	<b>2.894.809.598.780</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	28.977.872.799	45.319.463.911
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	4.261.425.361	94.909.699
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.878.135.435	2.436.669.575
4. Phải trả công nhân viên người lao động	314		1.258.900	979.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	2.144.511.439.379	2.145.231.556.222
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	176.510.980.875	404.965.420.733
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	177.539.995.312	166.207.703.722
8. Vay ngắn hạn	320	V.16	104.637.700.000	121.986.812.320
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	V.17	6.115.115.173	8.566.083.598
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>311.797.044.552</b>	<b>623.953.821.110</b>
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	30.385.571.569	69.712.976.007
3. Vay dài hạn	338	V.16	159.074.250.000	275.576.566.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	118.312.933.341	274.639.989.461
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)</b>	<b>400</b>	<b>V.19</b>	<b>209.838.626.108</b>	<b>(4.228.192.069)</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>209.838.626.108</b>	<b>(4.228.192.069)</b>
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		(531.369.426.242)	(745.436.244.419)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(745.436.244.419)	42.680.320.982
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		214.066.818.177	(788.116.565.401)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>3.166.069.593.894</b>	<b>3.514.535.227.821</b>

Người lập



Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân



Ngày 19 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám Đốc



Vũ Đình Thi

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Tại ngày : 31/12/2020

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	162.742.167.156	143.483.923.842	493.850.637.764	643.807.772.976
2. Các khoản giảm trừ	02		3.556.534.091	-	9.004.517.442	(9.123.387.042)
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)</b>	<b>10</b>		<b>159.185.633.065</b>	<b>143.483.923.842</b>	<b>484.846.120.322</b>	<b>634.684.385.934</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	89.472.433.677	71.467.544.152	302.472.661.698	(1.446.471.522.144)
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>69.713.199.388</b>	<b>72.016.379.690</b>	<b>182.373.458.624</b>	<b>(811.787.136.210)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	25.022.865.744	26.141.575.927	66.638.054.992	76.677.218.364
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.4	-	26.488.924	(1.549.072.941)	(2.411.379.813)
- Trong đó lãi vay	23		-	26.488.924	-	26.488.924
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.366.427.678	1.615.395.816	4.702.914.124	(14.327.908.336)
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	10.101.910.722	8.707.284.220	33.859.427.044	(36.330.767.553)
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>83.267.726.732</b>	<b>87.808.786.657</b>	<b>211.998.245.389</b>	<b>(788.179.973.548)</b>
11. Thu nhập khác	31		812.148.478	1.995.887.417	3.461.252.835	4.268.085.097
12. Chi phí khác	32		291.800.850	3.177.990.979	899.780.047	(3.683.676.950)
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>520.347.628</b>	<b>(1.182.103.562)</b>	<b>2.561.472.788</b>	<b>584.408.147</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>83.788.074.360</b>	<b>86.626.683.095</b>	<b>214.559.718.177</b>	<b>(787.595.565.401)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	7.185.667.865	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>83.788.074.360</b>	<b>79.441.015.230</b>	<b>214.559.718.177</b>	<b>(787.595.565.401)</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.396		3.576	(13.127)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân



Ngày 19 tháng 01 năm 2021

Kế toán trưởng Giám đốc

Vũ Đình Thi

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Tại ngày : 31/12/2020

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuật minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		85.863.589.635	138.613.296.138
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(78.463.830.660)	(39.524.287.802)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(11.255.133.152)	(11.267.382.209)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(5.934.292.163)	(10.139.245.049)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		6.348.727.044	100.523.371.468
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(4.662.715.355)	(16.825.816.656)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD</b>	<b>20</b>		<b>(8.103.654.651)</b>	<b>161.379.935.890</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng, TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		0	(16.098.826.880)
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		(527.664.493.737)	(1.006.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		527.664.493.737	1.006.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.758.335.830	17.497.320.012
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>	<b>30</b>		<b>18.758.335.830</b>	<b>1.398.493.132</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	16.097.326.880
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(35.063.100.000)	(131.245.548.560)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>	<b>40</b>		<b>(35.063.100.000)</b>	<b>(115.148.221.680)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b> (50=20+30+40)	<b>50</b>		<b>(24.408.418.821)</b>	<b>47.630.207.342</b>
<b>- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ</b>	<b>60</b>		<b>889.027.408.491</b>	<b>802.277.244.153</b>
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ</b> (50+60+61)	<b>70</b>		<b>864.618.989.670</b>	<b>849.907.451.495</b>

Người lập



Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân



Ngày 19 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám đốc



Vũ Đình Thi

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2020

## I. THÔNG TIN CHUNG

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Văn Thịnh - Thành viên HĐQT

Ông Huỳnh Bảo Đức - Thành viên HĐQT

Bà Nguyễn Thị Bình - Thành viên HĐQT

Ông Mai Đăng Khôi - Thành viên HĐQT

Bà Phạm Thị Việt - Thành viên HĐQT

Ông Vũ Đình Thi - Thành viên HĐQT

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Dương Minh Nhật - Thành viên BKS chuyên trách

Ông Nguyễn Quốc Dũng - Thành viên BKS

Ông Hồ Nguyễn Công Khanh - Thành viên BKS

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh - Tổng Giám đốc (hết nhiệm kỳ vào ngày 06/02/2020)

Ông Vũ Đình Thi - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/02/2020)

Ông Huỳnh Bảo Đức - Phó Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc

Ông Đinh Văn Tươi - Phó Tổng Giám đốc (nghỉ hưu từ ngày 31/08/2020)

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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Doanh thu tài chính và thu nhập khác:

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

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

- *Dịch vụ cho thuê nhà lưu trú CN*: Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ
- *Dịch vụ xử lý nước thải*: Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ
- *Kinh doanh nước sạch*: Doanh thu được ghi nhận dựa trên chỉ số đồng hồ nước
- *Lắp đặt đồng hồ nước*: ghi nhận khi dịch vụ đã hoàn thành và thu tiền



- Các khoản thu khác như: phí bảo dưỡng cây xanh, phí duy tu- bảo dưỡng cơ sở hạ tầng, cho thuê hội trường ở TTSHCN, ...

**Giá vốn GD 01:** Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị lần thứ 1 năm 2012 số 01/BB/HĐQT/HIPC/12 ngày 17 tháng 02 năm 2012, Hội đồng quản trị nhất trí thông qua không sử dụng nguồn vốn dự toán còn lại để sử dụng vào việc hoàn thiện hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, công tác hoàn thiện hạ tầng giai đoạn 1 kết thúc, khi phát sinh chi phí sửa chữa thì dùng phí duy tu và chi phí hàng năm để thực hiện. Theo đó, chi phí đầu tư giai đoạn 1 đã được quyết toán với tổng chi phí thực hiện là 278.529.172.144 VND; 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:**

<b>Công ty</b>	<b>Địa điểm</b>	<b>Quan hệ</b>
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 chưa được Đại hội đồng Cổ đông thường niên 2019 thông qua.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày : 31/12/2020

**V THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**

Đơn vị tính: VND

**V.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Tiền</b>	<b>16.334.495.933</b>	<b>6.435.069.195</b>
Tiền mặt	13.107.500	177.950.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.321.388.433	6.257.119.195
<u>Tiền gửi VND</u>	<u>16.241.340.222</u>	<u>6.177.070.984</u>
Nam Á Bank - CN Đồng Nai	18.829.382	15.390.966
SCB - CN Thống Nhất	2.561.005	-
PVCom Bank - CN Gia Định	2.294.006	-
VCB - CN Tân Sài Gòn	7.103.097	184.046.557
VIETA BANK	2.406.575.342	-
SCB - CN 6	5.748.497	6.846.498
AnBinh Bank - CN Hồ Chí Minh	6.069.682	-
SSI - CN Sài Gòn	12.722.299	2.093.252
SaiGonBank	3.049.564	947.570.061
HD Bank - CN Vạn Hạnh	7.894.752.009	77.328.347
Vietinbank - Phí duy tu	2.350.452.818	168.270.151
ACB - CN Phan Đình Phùng	19.952.280	960.000
BIDV - CN Phú Mỹ Hưng	1.850.687.126	335.529.875
Vietinbank - CN Sài Gòn	1.653.969.668	4.315.081.973
Shinhan Bank	6.573.447	123.953.304
<u>Tiền gửi ngoại tệ</u>	<u>80.048.211</u>	<u>80.048.211</u>
Vietinbank - CN Sài Gòn	80.048.211	80.048.211
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>848.284.493.737</b>	<b>843.472.382.500</b>
<u>Tiền gửi kỳ hạn và bảo lãnh thực hiện hợp đồng có thời hạn &lt; 1 năm</u>	<u>848.284.493.737</u>	<u>843.472.382.500</u>
AnBinh Bank - CN Hồ Chí Minh	-	-
ACB - CN Phan Đình Phùng	-	50.000.000.000
BIDV - CN Phú Mỹ Hưng	30.000.000.000	312.472.382.500
HD Bank - CN Vạn Hạnh	3.000.000.000	3.000.000.000
Vietinbank - CN Sài Gòn	3.324.493.737	40.000.000.000
Vietinbank - Phí duy tu	13.000.000.000	6.000.000.000
Nam Á Bank - CN Đồng Nai	-	225.000.000.000
PVCom Bank - CN Gia Định	365.370.000.000	-
SCB - CN Thống Nhất	91.590.000.000	-
SaiGonBank	312.000.000.000	157.000.000.000
VCB - CN Tân Sài Gòn	-	20.000.000.000
VIETABANK	30.000.000.000	30.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>864.618.989.670</b>	<b>849.907.451.695</b>

**V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>107.258.334.695</b>	<b>87.148.274.843</b>
Thuê đất KCN Hiệp Phước	94.149.991.636	84.914.741.913
<u>Chi tiết:</u>		
CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM	13.515.425.000	13.515.425.000
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM CJ CẦU TRE	8.119.605.638	8.119.605.638
CN Công ty TNHH Dầu Thực vật Cái Lân tại Hiệp Phước, TP Hồ Chí Minh	5.262.205.430	5.262.205.430

CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM FREMED	5.149.496.000	5.149.496.000
CÔNG TY TNHH HONDA LOGICOM (VIỆT NAM)	4.915.900.000	4.915.900.000
Tổng Công ty Bưu Điện Việt Nam	4.726.476.245	4.726.476.245
CÔNG TY TNHH TSURUMI PUMP VIỆT NAM	4.397.853.501	4.397.853.501
CÔNG TY TNHH UNIKA VIỆT NAM	3.719.689.561	3.719.689.561
CÔNG TY TNHH MTV CHẾ BIẾN 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
CÔNG TY TNHH PANOVAL ASIA	2.008.314.000	2.008.314.000
+ Doanh nghiệp khác < 2 tỷ	35.851.327.723	26.616.078.000
<i>Phí duy tu - bảo dưỡng</i>	10.163.127.860	-
<u>Chi tiết:</u>		
Công Ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn (SPCT)	3.844.927.556	-
+ Doanh nghiệp khác < 1 tỷ	6.318.200.304	-
<i>Lắp đặt đồng hồ nước</i>	93.000	43.741.000
<i>Cung cấp nước sạch</i>	1.193.259.677	564.182.636
<i>Phí môi trường</i>	1.158.575.814	918.625.923
<i>Phòng trọ Nhà Lưu trú</i>	73.660.544	108.632.834
<i>Phải thu khác</i>	519.626.164	598.350.537
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>20.491.125.792</b>	<b>10.743.506.651</b>
CÔNG TY TNHH MTV PT CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN	10.573.314.466	10.573.314.466
Công ty TNHH Xây Dựng Đạt Long Phú	4.010.400.000	-
Công ty TNHH TM và XD Trung Chính	4.982.906.524	-
+ Doanh nghiệp khác	924.504.802	170.192.185
<b>Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hào Dương)</b>	<b>(626.678.964)</b>	<b>(626.678.964)</b>
<b>Các khoản phải thu khác</b>	<b>69.935.756.596</b>	<b>108.095.574.323</b>
<i>Thu ngân sách Rạch Rộp 01 - GD 02</i>	12.471.643.455	25.807.039.909
<i>Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 02</i>	13.249.730.489	14.996.840.910
<i>Chi đền bù GPMB chưa quyết toán</i>	10.377.549.411	10.377.549.411
<i>Kinh phí bồi thường chưa quyết toán</i>	30.687.359.400	28.604.653.760
<i>Lãi vay Module 02 - GD 01 phải thu ngân sách</i>	-	28.647.600
<i>Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách</i>	709.155.948	3.048.051.548
<i>Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách</i>	673.911.802	4.563.506.232
<i>IPC - Nền tái định cư</i>	255.892.000	255.892.000
<i>Tạm ứng của CBNV</i>	1.477.514.091	1.620.285.400
<i>Trích trước Lãi tiền gửi</i>	-	18.451.349.102
<i>Khác</i>	33.000.000	341.758.451
<b>Tổng cộng</b>	<b>197.058.538.119</b>	<b>205.360.676.853</b>

### V.3 Hàng tồn kho

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Nguyên vật liệu Cấp Nước</i>	258.808.743	255.909.154
<i>Nguyên vật liệu Xử lý nước thải</i>	70.105.405	240.561.100
<b>Tổng cộng</b>	<b>328.914.148</b>	<b>496.470.254</b>

### V.4 Tài sản ngắn hạn khác

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Thuế GTGT được khấu trừ</i>	8.445.655.792	16.968.853.404
<i>Thuế &amp; các khoản phải thu của nhà nước</i>	28.562.345.918	28.562.345.918
<b>Tổng cộng</b>	<b>37.008.001.710</b>	<b>45.531.199.322</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày : 31/12/2020

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc & thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
1. Số đầu năm	44.701.430.350	2.697.559.047	13.108.293.846	1.921.031.486	-	62.428.314.729
- Tăng trong kỳ		390.909.092	140.909.091	148.855.076		680.673.259
- 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
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
1. Số đầu năm	12.668.840.449	1.916.216.819	10.602.453.615	1.388.264.222	-	26.575.775.105
- Khấu hao trong kỳ	1.776.266.808	443.257.062	669.349.428	363.230.930		3.252.104.228
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
2. Số cuối quý	14.445.107.257	2.359.473.881	11.271.803.043	1.751.495.152	-	29.827.879.333
<b>III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH</b>						
1. Tại ngày đầu năm	38.707.373.642	537.834.834	3.919.281.004	1.203.329.169	-	35.852.539.624
2. Tại ngày cuối quý	30.256.323.093	728.994.258	1.977.399.894	318.391.410	-	33.281.108.655

*2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình*

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
<b>Nguyên giá</b>				
Phần mềm	1.086.801.372		-	1.086.801.372
	1.086.801.372	-	-	1.086.801.372
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Phần mềm	550.254.495	173.412.492	-	723.666.987
	550.254.495	173.412.492	-	723.666.987
<b>Giá trị còn lại</b>				
Phần mềm	536.546.877			363.134.385
	536.546.877			363.134.385

**V.6 Bất động sản đầu tư**

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
<b>Nguyên giá</b>				
BDS đầu tư	1.474.575.701.872	(351.721.414.200)	-	1.122.854.287.672
	1.474.575.701.872	(351.721.414.200)	-	1.122.854.287.672
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
BDS đầu tư	285.273.849.822	267.104.888.163	-	552.378.737.985
	285.273.849.822	267.104.888.163	-	552.378.737.985
<b>Giá trị còn lại</b>				
BDS đầu tư	1.189.301.852.050			570.475.549.687
	1.189.301.852.050			570.475.549.687

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày : 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

**V.7 Tài sản dở dang dài hạn**

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.127.474.247.322	66.437.581.817	(206.671.836.000)	1.403.654.502.172
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.127.474.247.322</b>	<b>66.437.581.817</b>	<b>(206.671.836.000)</b>	<b>1.403.654.502.172</b>

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

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
<b>Xây dựng cơ bản GD I (*)</b>	<b>38.155.369.905</b>	<b>31.796.209</b>	-	<b>41.258.003.147</b>
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 Cá Chốt	1.136.376.727	-	-	1.136.376.727
KCN HIỆP PHƯỚC GD 01	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
Miếu thờ trong KCN Hiệp Phước GD 2	2.996.164.545	31.796.209	-	3.027.960.754
Nhà ở xã hội KCN HP xã Hiệp Phước huyện Nhà Bè	136.363.636	-	-	136.363.636
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	2.128.889.854	215.761.579	-	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
<b>Xây dựng cơ bản GD II (**)</b>	<b>148.301.546.703</b>	<b>66.405.785.608</b>	-	<b>214.707.332.311</b>
Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II	-	-	-	-
Khu công nghiệp hỗ trợ 1	17.921.246.295	-	-	17.921.246.295
Chi phí đền bù giải tỏa KCN Hiệp Phước - GD II	-	581.897.350	-	581.897.350
Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GD II	-	29.243.977.178	-	29.243.977.178
Các công trình san lấp - KCN Hiệp Phước - GD II	-	1.735.454.545	-	1.735.454.545
Hệ thống cấp nước KCN Hiệp Phước - GD II	11.054.337.626	-	-	11.054.337.626
Hệ thống thoát nước mưa KCN Hiệp Phước - GD II	4.701.948.283	64.545.455	-	4.766.493.738
Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II	-	312.818.182	-	312.818.182
Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II	5.095.449.685	-	-	5.095.449.685

Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GĐ II	4.287.236.272	33.043.796.633	-	37.331.032.905
Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GĐ II	5.002.423.977	740.454.545	-	5.742.878.522
Đo đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GĐ II	2.724.634.231	11.078.084	-	2.735.712.315
Tuyến ống thu gom nước thải GĐ 02	3.657.382.064	4.400.000	-	3.661.782.064
San lấp, phát quang lô E - F GĐ 02	-	257.272.728	-	257.272.728
Nhà máy Xử lý nước thải GĐ 02	86.160.363.636	341.909.090	-	86.502.272.726
Công trình khác KCN Hiệp Phước - GĐ II	7.696.524.634	68.181.818	-	7.764.706.452
<b>Chi phí chuyển nhượng KCN HP GĐ 03</b>	<b>114.901.012.893</b>	-	-	<b>114.901.012.893</b>
<b>Chi phí chuyển nhượng Khu Cảng HP</b>	<b>102.243.038.566</b>	-	-	<b>102.243.038.566</b>
<b>Khu đô thị Hiệp Phước</b>	<b>61.247.451.685</b>	-	-	<b>61.247.451.685</b>
<b>Khu dân cư Hiệp Phước 01</b>	<b>4.956.052.259</b>	-	-	<b>4.956.052.259</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>469.804.472.011</b>	<b>66.437.581.817</b>	-	<b>539.312.890.861</b>

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng</u>	<u>Giảm</u>	<u>Số cuối quý</u>
Xây dựng cơ bản dở dang GĐ I	170.247.559.758	-	-	170.247.559.758
Xây dựng cơ bản dở dang GĐ II	487.422.215.553	-	(206.671.836.000)	694.094.051.553
<b>Tổng cộng</b>	<b>657.669.775.311</b>	-	<b>(206.671.836.000)</b>	<b>864.341.611.311</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày : 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

**V.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	47.331.000.000	47.331.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (**)	16.698.354.991	16.698.354.991
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (***)	(6.141.806.300)	(7.690.879.241)
<b>Tổng cộng</b>	<b>57.887.548.691</b>	<b>56.338.475.750</b>

(\*) 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 6.141.806.300 VNĐ.

**V.9 Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí chờ phân bổ	1.056.903.237	3.735.768.065
<i>Chi tiết:</i>		
Khu 28 Ha	310.745.121	310.745.121
Cải tạo nhà máy XLNT Module 01 GD 1	-	2.115.757.575
Hệ thống camera quan sát trong KCN	20.436.668	40.873.334
Báo cáo đánh giá tác động môi trường KCN HP GD 02	-	150.636.363
Hoa hồng môi giới	322.545.775	970.397.635
Cải tạo văn phòng tạm	403.175.673	147.358.037
Duy tu bảo dưỡng	336.403.420	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.393.306.657</b>	<b>3.735.768.065</b>

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

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn	18.156.160.000	16.455.960.120
Công ty TNHH TM và XD Trung Chính	-	10.034.784.215
CÔNG TY TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	2.228.900.000	4.457.800.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng ĐMA	3.818.332.163	3.503.254.286
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI TUẤN DANH	-	2.977.400.000
Công ty Cổ phần kỹ thuật SEEN	1.877.400.000	1.877.400.000
CTY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ HOÀNG GIANG	1.082.200.000	1.840.100.000
+ Doanh nghiệp khác (< 1 tỷ)	1.814.880.636	4.172.765.281
<b>Tổng cộng</b>	<b>28.977.872.799</b>	<b>45.319.463.911</b>

**Phải trả người bán dài hạn**

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

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

**V.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Thuê đất KCN Hiệp Phước	3.675.682.483	665
Cung cấp nước sạch	52.615.093	41.785.755
Phí môi trường	11.173.277	2.425.786
Phòng trọ Nhà Lưu trú	9.565.721	30.187.638
Phí duy tu - bảo dưỡng	352.652.712	-
Phải thu khác	159.736.075	20.509.855
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.261.425.361</b>	<b>94.909.699</b>



**V.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Thuế thu nhập cá nhân

**Tổng cộng**

<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
1.878.135.435	2.436.669.575
<b>1.878.135.435</b>	<b>2.436.669.575</b>

**V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn**

Trích trước tiền thuê đất GĐ 01 + 02 phải nộp

Trích trước chi phí hoàn thành dự án

Chi phí lãi vay vốn hoá

Khác

**Tổng cộng**

<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
1.563.667.862.277	1.563.689.479.805
580.785.713.466	580.785.713.466
-	698.499.315
57.863.636	57.863.636
<b>2.144.511.439.379</b>	<b>2.145.231.556.222</b>

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

Cổ tức chia cho cổ đông

Phí duy tu bảo dưỡng

Công ty TNHH TM-SX Đức Xương

Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GĐ2

Khác

Ký quỹ, ký cược

- Đặc cọc xây dựng ở KCN Hiệp Phước

- Đặc cọc thuê phòng ở nhà lưu trú CN

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

- Đặc cọc thuê đất KCN Hiệp Phước

Chi tiết:

LIÊN HIỆP HỢP TÁC XÃ THƯƠNG MẠI TP. HCM

CÔNG TY TNHH NHÔM HỢP KIM TÂN QUANG

+ Doanh nghiệp khác

**Tổng cộng**

<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
60.000.047.500	60.000.047.500
30.013.444.724	12.720.033.922
3.678.969.344	3.678.969.344
14.360.209.142	14.360.209.142
625.212.882	919.750.751
68.902.111.720	74.528.693.063
3.473.000.000	4.273.000.000
557.711.720	562.740.463
1.231.220.000	1.270.241.000
63.640.180.000	68.422.711.600
63.540.180.000	63.540.180.000
-	4.782.531.600
100.000.000	100.000.000
<b>177.579.995.312</b>	<b>166.207.703.722</b>

**V.15 Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

**Tổng cộng**Chi tiết:

CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC

Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Phương Anh

CÔNG TY TNHH CHO THUÊ KHO NYK (VIỆT NAM)

CÔNG TY TNHH TÂN PHÚC HỒNG

CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XANH ĐẠI DŨNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU NAM THÁI SƠN

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HIỆP TÂN

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI NỮ VIỆT

CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM THIÊN NHIÊN QUỐC TẾ

+ Doanh nghiệp khác &lt; 15 tỷ

<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
176.510.980.875	404.965.420.733
30.385.571.569	69.712.976.007
<b>206.896.552.444</b>	<b>474.678.396.740</b>

**V.16 Vay và Nợ**

Vay ngắn hạn

Vay dài hạn

**Tổng cộng**Chi tiết:**1. Vay ngắn hạn:**

a. Vay dài hạn đến hạn trả BIDV

b. Vay dài hạn đến hạn trả Vietinbank

c. Vay dài hạn đến hạn trả Công ty Hfic

e. Vay ngắn hạn SinhanBank

**Tổng cộng**

<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
104.637.700.000	121.986.812.320
159.074.250.000	275.576.566.000
<b>263.711.950.000</b>	<b>397.563.378.320</b>
-	11.904.800.000
100.000.000.000	100.000.000.000
4.637.700.000	4.039.250.000
-	6.042.762.320
<b>104.637.700.000</b>	<b>121.986.812.320</b>

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

**2. Vay dài hạn**

a. Vay dài hạn Công ty Hfic	44.201.250.000	48.838.950.000
b. Vay dài hạn Vietinbank	114.873.000.000	214.873.000.000
c. Vay dài hạn BIDV	-	5.952.400.000
d. Vay dài hạn Saigon Bank	-	5.912.216.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>159.074.250.000</b>	<b>275.576.566.000</b>

- a. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTĐ-ĐTTC-TD ngày 29/12/2016. (Hạn mức vay 27 tỷ, Module 01 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTĐ-ĐTTC-TD ngày 13/6/2017. (Hạn mức vay 45,115 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- b. Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 04/2016-HĐTDDA/NHCT912-HIPC NGÀY 7/12/2016. (Hạn mức vay 485 tỷ).

**V.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi**

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Quỹ khen thưởng	567.900.323	2.900.883.323
Quỹ phúc lợi	45.684.394	163.669.819
Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty	5.501.530.456	5.501.530.456
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.115.115.173</b>	<b>8.566.083.598</b>

**V.18 Dự phòng phải trả dài hạn**

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Dự phòng phải trả khác (Đây là khoản dự phòng các chi phí bắt buộc phải trả, phát sinh từ các nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng cho thuê đất đã ký kết, vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng này)</i>	118.312.933.341	274.639.989.461
<b>Tổng cộng</b>	<b>118.312.933.341</b>	<b>274.639.989.461</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

## V.19 Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn Cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm 2019	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	42.680.320.982 #	783.888.373.332
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(787.595.565.401)	(787.595.565.401)
Thù lao HĐQT + BKS	-	-	-	(521.000.000)	(521.000.000)
Số cuối năm 2019	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(745.436.244.419)	(4.228.192.069)
Số đầu năm 2020	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(745.436.244.419)	(4.228.192.069)
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	214.066.818.177	214.066.818.177
Số cuối Quý IV năm 2020	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(531.369.426.242)	209.838.626.108

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày : 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:**

<b>VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Quý IV-2020</b>	<b>Quý IV-2019</b>
<b>- Tổng doanh thu</b>		
+ Doanh thu thuê đất	144.469.936.141	129.023.421.160
- Giai đoạn 01	459.852.726	75.111.579.358
- Giai đoạn 02	144.010.083.415	53.911.841.802
+ Doanh thu cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước	11.618.159.704	8.416.525.383
+ Doanh thu xử lý nước thải	5.561.459.503	4.853.085.264
+ Doanh thu nhà lưu trú	1.092.611.808	1.075.518.438
+ Doanh thu khác		115.373.597
<b>Tổng cộng</b>	<b>162.742.167.156</b>	<b>143.483.923.842</b>
<b>- Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>3.556.534.091</b>	-
- Các khoản giảm trừ doanh thu	3.556.534.091	-
<b>- Doanh thu thuần</b>	<b>159.185.633.065</b>	<b>143.483.923.842</b>
<b>VI.2 Giá vốn hàng bán</b>		
+ Giá vốn thuê đất	77.503.616.332	58.646.188.583
- Giai đoạn 01	144.503.134	17.126.239.372
- Giai đoạn 02	77.359.113.198	41.519.949.211
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	8.527.959.399	9.929.994.834
+ Giá vốn xử lý nước thải	2.518.844.511	1.850.765.900
+ Giá vốn nhà lưu trú	922.013.435	1.040.594.835
<b>Tổng cộng</b>	<b>89.472.433.677</b>	<b>71.467.544.152</b>
<b>VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.758.335.830	17.497.320.013
- Lãi chậm thanh toán	6.264.529.914	8.644.255.914
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		-
<b>Tổng cộng</b>	<b>25.022.865.744</b>	<b>26.141.575.927</b>
<b>VI.4 Chi phí hoạt động tài chính</b>		
- Lãi vay	-	26.488.924
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>26.488.924</b>
<b>VI.5 Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên bán hàng	590.040.180	372.444.870
Chi phí đồ dùng văn phòng	10.186.000	6.170.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	15.094.664	13.389.108
Chi phí dịch vụ mua ngoài	714.814.652	489.429.402
Chi phí bằng tiền khác	36.292.182	733.962.436
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.366.427.678</b>	<b>1.615.395.816</b>
<b>VI.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	5.663.452.130	5.457.966.412
Chi phí đồ dùng văn phòng	36.253.000	84.466.174
Chi phí khấu hao TSCĐ	276.019.269	288.191.751
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.119.555.527	1.500.600.095
Chi phí bằng tiền khác	2.006.630.796	1.376.059.788
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.101.910.722</b>	<b>8.707.284.220</b>

Người lập

Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 19 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám đốc



Vũ Đình Thi

