



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

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty (tên công ty) thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. BCTC quý 3/2022

- BCTC quý 3/2022 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

BCTC riêng (TCĐKGD QML không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCĐKGD QML có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCĐKGD QML có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các văn bản giải trình phải công bố thông tin cùng với BCTC theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

Có Không

Văn bản giải trình lợi nhuận thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước:

Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

Có Không

Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có Không

Đại diện tổ chức *lah*

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBBT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Vũ Đình Chi



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: 2.01 /2022/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 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 Quý III năm 2022 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 2021.

Đơn vị tính: VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	QUÝ III-2022 (1)	QUÝ III-2021 (2)	CHÊNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	37.780.757.535	28.489.608.157	9.291.149.378	133%
2	Tổng chi phí	20.599.566.147	16.903.272.457	3.696.293.690	122%
3	Lợi nhuận trước thuế	17.181.191.388	11.586.335.700	5.594.855.688	148%
4	<i>Thuế TNDN</i>				
5	Lợi nhuận sau thuế	17.181.191.388	11.586.335.700	5.594.855.688	148%

➤ Theo Báo cáo tài chính Quý III năm 2022, lợi nhuận sau thuế của Công ty là lãi 17,1 tỷ đồng, tăng 5,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2021. HIPC xin được giải trình như sau:

1. Tổng doanh thu tăng 9,3 tỷ đồng tương đương tăng 33%. Cụ thể:

- Doanh thu của hoạt động cho thuê lại đất giảm 0,6 tỷ đồng tương đương giảm 7% là do trong Quý III/2022 Công ty không có hợp đồng cho thuê lại đất thanh toán đạt mức 95% so với cùng kỳ 2021. 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 Công ty 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 Quý III năm 2022 tăng 36% tương đương tăng 9,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2021. Chủ yếu là doanh thu từ hoạt động tài chính tăng 3,2 tỷ tương đương tăng 27% so với cùng kỳ năm 2021.

2. Tổng chi phí tăng 3,7 tỷ đồng tương đương tăng 22%. Cụ thể:

- 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, ...) trong Quý III năm 2022 tăng 3,4 tỷ tương đương tăng 22% với cùng kỳ năm 2021.

3. Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2022 của Công ty lãi 17,1 tỷ đồng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, P.TCKT.



Vũ Đình Chi

Công ty CP KCN Hiệp Phước

MST: 0305046979



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III
Năm 2022

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 10 - 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 30/09/2022

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		929.547.372.383	909.803.102.684
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		15.980.350.226	8.793.161.073
1. Tiền	111		14.980.350.226	7.493.161.073
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.000.000.000	1.300.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		659.430.000.000	662.380.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		659.430.000.000	662.380.000.000
III. Các khoản phải thu	130		211.419.133.102	194.845.112.300
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		120.512.038.118	106.923.132.189
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		16.167.623.200	13.279.776.982
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		75.366.150.748	75.268.882.093
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137		(626.678.964)	(626.678.964)
IV. Hàng tồn kho	140		571.350.954	297.763.053
1. Hàng tồn kho	141		571.350.954	297.763.053
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		42.146.538.101	43.487.066.258
1. Thuế và các khoản khác phải thu của Nhà nước	153		42.146.538.101	43.487.066.258
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		1.621.808.292.279	1.627.552.522.229
I. Tài sản cố định	220		28.506.100.573	30.508.586.767
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	28.235.567.223	30.185.937.795
- Nguyên giá	222		63.273.054.988	63.108.987.988
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(35.037.487.765)	(32.923.050.193)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	270.533.350	322.648.972
- Nguyên giá	228		1.308.101.372	1.230.101.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			(1.037.568.022)	(907.452.400)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.12	274.355.508.499	278.258.712.947
- Nguyên giá	231		609.759.744.168	604.131.895.426
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(335.404.235.669)	(325.873.182.479)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12	1.257.696.350.616	1.257.131.714.251
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.257.696.350.616	1.257.131.714.251
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		60.517.041.695	60.517.041.695
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		47.331.000.000	47.331.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.13	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		733.290.896	1.136.466.569
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	733.290.896	1.136.466.569
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.551.355.664.662	2.537.355.624.913

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.257.239.731.555	2.273.561.511.021
I. Nợ ngắn hạn	310		2.083.409.550.854	2.091.995.805.373
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	26.578.200.914	58.298.544.766
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.827.226.138	7.766.202.902
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	1.432.235.663	1.554.101.698
4. Phải trả người lao động	314		-	2.820.300
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	1.683.000.955.888	1.677.391.525.981
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		133.873.338.683	130.894.549.123
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	223.293.337.486	205.962.954.521
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		7.740.500.000	4.039.250.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.663.756.082	6.085.856.082
II. Nợ dài hạn	330		173.830.180.701	181.565.705.648
1. Phải trả người bán dài hạn	331		4.024.289.642	4.024.289.642
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		23.045.693.212	22.532.907.985
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	32.024.600.000	38.822.050.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		114.735.597.847	116.186.458.021
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	400		294.115.933.107	741.208.052.350
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	294.115.933.107	741.208.052.350
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		(447.092.119.243)	(477.413.938.458)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(511.241.410.196)	(511.241.410.196)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		64.149.290.953	33.827.471.738
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.551.355.664.662	2.537.355.624.913

Ngày 20 tháng 10 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Thành Tín



Lữ Thị Thu Vân




Vũ Đình Thi

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày : 30/09/2022

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	22.215.560.226	16.474.001.840	67.279.376.472	141.267.356.848
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		22.215.560.226	16.474.001.840	67.279.376.472	141.267.356.848
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	12.255.361.025	10.464.094.236	45.872.973.447	123.839.416.489
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		9.960.199.201	6.009.907.604	21.406.403.025	17.427.940.359
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	15.003.118.734	11.794.461.781	31.965.419.017	31.096.346.273
7. Chi phí hoạt động tài chính	22		-	-	-	-
- Trong đó lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.4	710.560.961	615.807.081	2.985.853.330	3.511.453.872
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	7.469.781.598	5.689.511.644	21.454.327.886	22.051.201.219
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		16.782.975.376	11.499.050.660	28.931.640.826	22.961.631.541
11. Thu nhập khác	31		562.078.575	221.144.536	2.125.099.814	2.276.213.719
12. Chi phí khác	32		163.862.563	133.859.496	454.421.425	488.135.962
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		398.216.012	87.285.040	1.670.678.389	1.788.077.757
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		17.181.191.388	11.586.335.700	30.602.319.215	24.749.709.298
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		17.181.191.388	11.586.335.700	30.602.319.215	24.749.709.298
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		286	193	510	412
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân



Ngày 20 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc

Vũ Đình Thi

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Tại ngày : 30/09/2022

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuết minh	Quý III	
			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		22.915.549.955	21.261.924.971
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(21.534.805.437)	(45.463.823.444)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.935.104.017)	(9.369.472.377)
4. Tiền chi trả lãi vay	04			-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05			-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		10.530.490.731	303.451.601
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(20.308.294.908)	(2.623.565.687)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD	20		(17.332.163.676)	(35.891.484.936)
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		(57.650.000.000)	(290.927.017.077)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		65.380.000.000	290.927.017.077
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		8.842.091.461	5.840.132.939
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	30		16.572.091.461	5.840.132.939
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		(1.548.100.000)	(1.184.350.000)
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		(1.548.100.000)	(1.184.350.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50=20+30+40)	50		(2.308.172.215)	(31.235.701.997)
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		18.288.522.441	677.358.437.094
- 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		15.980.350.226	646.122.735.097

Người lập

Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 20 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc

Vũ Đình Thi



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Tại ngày : 30/09/2022***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 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 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:

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 và Báo cáo tài chính 2021 chưa được Đại hội đồng Cổ đông thường niên thông qua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2022

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>
Tiền	14.980.350.226	7.493.161.073
Tiền mặt	113.333.614	16.570.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.867.016.612	7.476.590.573
<u>Tiền gửi VND</u>	<u>14.786.968.401</u>	<u>7.396.542.362</u>
SCB - CN Thống Nhất	10.465.831	715.544.422
PVCom Bank - CN Gia Định	15.158.037	18.181.617
VCB - CN Tân Sài Gòn	4.240.597	5.421.499
VIETA BANK	6.696.938	2.136.453.429
AnBinh Bank - CN Hồ Chí Minh	5.396.735	5.685.426
SSI - CN Sài Gòn	1.884.155.071	32.859.633
SaiGonBank	10.488.940	10.572.137
HD Bank - CN Vạn Hạnh	6.205.347	224.230.220
Vietinbank - Phí duy tu	1.037.068.836	3.164.886.592
BIDV - CN Phú Mỹ Hưng	6.622.669.229	341.323.965
Vietinbank - CN Sài Gòn	5.184.422.840	741.383.422
<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
Các khoản tương đương tiền	660.430.000.000	663.680.000.000
<u>Tiền gửi kỳ hạn và bảo lãnh thực hiện hợp đồng có thời hạn < 1 năm</u>	<u>660.430.000.000</u>	<u>663.680.000.000</u>
HD Bank - CN Vạn Hạnh	3.000.000.000	10.000.000.000
Vietinbank - CN Sài Gòn	300.000.000	300.000.000
Vietinbank - Phí duy tu	1.000.000.000	1.000.000.000
PVCom Bank - CN Gia Định	306.000.000.000	349.900.000.000
SCB - CN Thống Nhất	320.130.000.000	272.480.000.000
VIETABANK	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng cộng	675.410.350.226	671.173.161.073

V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	120.512.038.118	106.923.132.189
Thuê đất KCN Hiệp Phước	96.617.280.760	96.617.280.760
<u>Chi tiết:</u>		
CÔNG TY TNHH SON 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	4.504.382.468
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	35.822.548.379
Phí duy tu - bảo dưỡng	19.398.306.940	7.430.179.312

Chi tiết:

Công Ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn (SPCT)	2.019.897.827	4.039.795.654
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM BÌNH TÂY	1.482.236.948	1.482.236.948
+ Doanh nghiệp khác < 1 tỷ	24.064.802.113	22.041.972.992
<i>Lắp đặt đồng hồ nước</i>	93.000	93.000
<i>Cung cấp nước sạch</i>	1.899.853.926	932.776.337
<i>Phí môi trường</i>	1.920.813.489	956.384.975
<i>Phòng trọ Nhà Lưu trú</i>	138.195.024	203.041.591
<i>Phải thu khác</i>	537.494.979	783.376.214
Trả trước cho người bán ngắn hạn	16.167.623.200	13.279.776.982
CÔNG TY TNHH MTV PT CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN	10.573.314.466	10.573.314.466
+ Doanh nghiệp khác	5.594.308.734	2.706.462.516
Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hòa Dương)	(626.678.964)	(626.678.964)
Các khoản phải thu khác	75.366.150.748	75.268.882.093
<i>Thu ngân sách Rạch Rộp 01 - GD 02</i>	5.792.436.428	9.496.057.052
<i>Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 02</i>	10.041.441.211	10.195.612.705
<i>Chi đền bù GPMB chưa quyết toán</i>	10.377.202.638	10.377.202.638
<i>Kinh phí bồi thường chưa quyết toán</i>	31.840.121.564	30.953.159.516
<i>Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách</i>	2.202.014.971	1.547.252.039
<i>Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách</i>	1.449.748.942	467.481.880
<i>IPC - Nền tái định cư</i>	255.892.000	255.892.000
<i>Tạm ứng của CBNV</i>	1.302.466.891	1.568.544.091
<i>Trích trước Lãi tiền gửi</i>	11.833.887.886	7.458.702.873
<i>Khác</i>	270.938.217	2.948.977.299
Tổng cộng	211.419.133.102	194.845.112.300

V.3 Hàng tồn kho

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Nguyên vật liệu Cấp Nước</i>	263.755.549	227.657.645
<i>Nguyên vật liệu Xử lý nước thải</i>	307.595.402	70.105.405
Tổng cộng	571.350.954	297.763.053

V.4 Tài sản ngắn hạn khác

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Thuế GTGT được khấu trừ</i>	13.584.192.183	14.924.720.340
<i>Thuế & các khoản phải thu của nhà nước</i>	28.562.345.918	28.562.345.918
Tổng cộng	42.146.538.101	43.487.066.258

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2022

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		164.067.000	-	-		164.067.000
- Thanh lý, nhượng bán						-
- Giảm khác						-
2. Số cuối quý	44.701.430.350	3.252.535.139	13.249.202.937	2.069.886.562	-	63.273.054.988
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số đầu năm	16.221.374.065	2.772.843.259	11.947.862.427	1.980.970.442	-	32.923.050.193
- Khấu hao trong kỳ	1.332.200.106	228.356.686	507.044.538	46.836.242		2.114.437.572
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
2. Số cuối quý	17.553.574.171	3.001.199.945	12.454.906.965	2.027.806.684	-	35.037.487.765
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày đầu quý	28.035.989.583	238.700.550	1.132.325.664	69.204.721	-	30.185.937.795
2. Tại ngày cuối quý	27.147.856.179	251.335.194	794.295.972	42.079.878	-	28.235.567.223

2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
Phần mềm	1.230.101.372	78.000.000	-	1.308.101.372
	1.230.101.372	78.000.000	-	1.308.101.372
Giá trị hao mòn lũy kế				
Phần mềm	907.452.400	85.118.748	-	992.571.148
	907.452.400	85.118.748	-	992.571.148
Giá trị còn lại				
Phần mềm	322.648.972			315.530.224
	322.648.972			315.530.224

V.6 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
BDS đầu tư	604.131.895.426	5.627.848.742	-	609.759.744.168
	604.131.895.426	5.627.848.742	-	609.759.744.168
Giá trị hao mòn lũy kế				
BDS đầu tư	325.873.182.479	9.531.053.190	-	335.404.235.669
	325.873.182.479	9.531.053.190	-	335.404.235.669
Giá trị còn lại				
BDS đầu tư	278.258.712.947			274.355.508.499
	278.258.712.947			274.355.508.499

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2022

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	1.257.188.077.887	508.272.729	-	1.257.696.350.616
Tổng cộng	1.257.188.077.887	508.272.729	-	1.257.696.350.616

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

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Xây dựng cơ bản GD I (*)	41.605.429.511	-	-	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 Cá Chốt	1.136.376.727	-	-	1.136.376.727
Chi phí chuyển giao GD 1 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
Miếu thờ trong KCN Hiệp Phước GD 2	3.375.387.118	-	-	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 C4	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 (**)	335.389.139.481	440.090.910	-	335.829.230.391
Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II	-	-	-	-
Khu công nghiệp hỗ trợ 1	18.089.246.295	124.727.273	-	18.213.973.568
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	31.312.129.803	-	-	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 mưa KCN Hiệp Phước - GD II	4.766.493.738	-	-	4.766.493.738
Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II	770.090.910	(168.000.000)	-	602.090.910
Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II	5.095.449.685	-	-	5.095.449.685

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2022

Đơn vị tính: VND

V.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí chờ phân bổ	733.290.896	1.136.466.569
<u>Chi tiết:</u>		
Khu 28 Ha	310.745.121	310.745.121
Hoa hồng môi giới	322.545.775	322.545.775
Cải tạo văn phòng tạm	100.000.000	503.175.673
Tổng cộng	733.290.896	1.136.466.569

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

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH TM và XD Trung Chính	14.779.393.476	25.912.393.476
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn	5.329.662.116	18.156.160.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng DMA	3.818.332.163	3.818.332.163
Công ty TNHH Xây Dựng Đạt Long Phú	525.200.000	3.469.240.000
CÔNG TY TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	472.271.000	2.228.900.000
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI TUẤN DANH	231.000.000	1.512.000.000
CTY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ HOÀNG GIANG	185.625.000	1.089.471.000
+ Doanh nghiệp khác (< 1 tỷ)	1.236.717.159	2.112.048.127
Tổng cộng	26.578.200.914	58.298.544.766

Phải trả người bán dài hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
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

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuê đất KCN Hiệp Phước	1.765.185.571	7.718.932.483
Cung cấp nước sạch	16.754.694	14.052.958
Phí môi trường	1.148.040	47.372
Phòng trọ Nhà Lưu trú	11.005.872	11.127.882
Phí duy tu - bảo dưỡng	11.362.283	4.003.607
Phải thu khác	21.769.678	18.038.600
Tổng cộng	1.827.226.138	7.766.202.902

V.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế thu nhập cá nhân	1.432.235.663	1.554.101.698
Tổng cộng	1.432.235.663	1.554.101.698

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>
	1.102.157.378.786	1.095.849.449.564
	580.785.713.466	580.785.713.466
	-	698.499.315
	57.863.636	57.863.636
Tổng cộng	1.683.000.955.888	1.677.391.525.981

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

Phí duy tu bảo dưỡng
 Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GĐ2
 Công ty TNHH TM-SX Đức Xương
 Hoàn trả kinh phí bồi thường
 Cổ tức chia cho cổ đông
 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
 + Doanh nghiệp khác
Tổng cộng

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
	64.321.966.735	45.268.544.453
	14.360.209.142	14.360.209.142
	3.678.969.344	3.678.969.344
	453.687.176	453.687.176
	60.000.047.500	60.000.047.500
	(4.020.228.639)	660.263.163
	80.267.850.147	81.541.233.743
	2.916.000.000	3.473.000.000
	532.650.147	584.955.327
	1.179.020.000	1.943.098.416
	75.640.180.000	75.540.180.000
	63.540.180.000	63.540.180.000
	12.100.000.000	12.000.000.000
Tổng cộng	219.062.501.405	205.962.954.521

V.15 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn
 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn
Tổng cộng

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
	133.873.338.683	130.894.549.123
	23.045.693.212	22.532.907.985
Tổng cộng	156.919.031.895	153.427.457.108

Chi tiết:

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HIỆP TÂN
 CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XANH ĐẠI DŨNG
 CÔNG TY TNHH CHO THUÊ KHO NYK (VIỆT NAM)
 CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT HIỆP PHƯỚC THÀNH
 CÔNG TY TNHH RI TA VÕ
 + Doanh nghiệp khác < 15 tỷ

	27.278.604.137	22.223.637.427
	25.658.317.731	26.261.718.360
	20.635.560.125	23.327.154.923
	20.079.629.420	19.330.737.997
	17.423.490.051	18.526.242.588
	45.843.430.431	43.757.965.813

V.16 Vay và Nợ

Vay ngắn hạn
 Vay dài hạn
Tổng cộng

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
	7.740.500.000	4.039.250.000
	32.024.600.000	38.822.050.000
Tổng cộng	39.765.100.000	42.861.300.000

Chi tiết:**1. Vay ngắn hạn:**

Vay dài hạn đến hạn trả Công ty Hfic
Tổng cộng

	7.740.500.000	4.039.250.000
Tổng cộng	7.740.500.000	4.039.250.000

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

Vay dài hạn Công ty Hfic
Tổng cộng

	32.024.600.000	38.822.050.000
Tổng cộng	32.024.600.000	39.335.379.613

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>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Quỹ khen thưởng</i>	<i>158.900.323</i>	<i>567.900.323</i>
<i>Quỹ phúc lợi</i>	<i>3.325.303</i>	<i>16.425.303</i>
<i>Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty</i>	<i>5.501.530.456</i>	<i>5.501.530.456</i>
Tổng cộng	5.663.756.082	6.085.856.082

V.18 Dự phòng phải trả dài hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Dự phòng phải trả khác</i>	<i>114.735.597.847</i>	<i>116.186.458.021</i>
Tổng cộng	114.735.597.847	116.186.458.021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2022

Đơn vị tính: VND

V.19 Nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn đầu tư của CSH</i>	<i>Thặng dư vốn Cổ phần</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Cộng</i>
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 năm	-	-	-	34.190.471.738	34.190.471.738
Thù lao HĐQT + BKS	-	-	-	(363.000.000)	(363.000.000)
Số cuối năm 2021	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(477.413.938.458)	263.794.113.892
Số đầu năm 2022	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(477.413.938.458)	263.794.113.892
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	30.602.319.215	30.602.319.215
Thù lao HĐQT + BKS	-	-	-	(280.500.000)	(280.500.000)
Số cuối Quý III năm 2022	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(447.092.119.243)	294.115.933.107

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2022

Đơn vị tính: VND

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:**VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Quý III-2022

Quý III-2021

- Tổng doanh thu

+ Doanh thu thuê đất	2.223.689.591	2.383.889.077
- Giai đoạn 01	459.852.726	459.852.726
- Giai đoạn 02	1.763.836.865	1.924.036.351
+ Doanh thu cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	11.916.806.303	8.748.298.164
+ Doanh thu xử lý nước thải	6.969.934.363	4.223.713.962
+ Doanh thu nhà lưu trú	1.105.129.969	1.118.100.637
+ Doanh thu khác		-

Tổng cộng**22.215.560.226****16.474.001.840****- Các khoản giảm trừ doanh thu**

- Các khoản giảm trừ doanh thu

- Doanh thu thuần**22.215.560.226****16.474.001.840****VI.2 Giá vốn hàng bán**

+ Giá vốn thuê đất	1.483.414.828	1.643.614.314
- Giai đoạn 01	144.503.134	144.503.134
- Giai đoạn 02	1.798.532.366	1.499.111.180
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	8.391.235.443	6.932.225.314
+ Giá vốn xử lý nước thải	1.509.418.380	1.122.763.841
+ Giá vốn nhà lưu trú	871.292.374	765.490.767
+ Hoàn nhập giá vốn thuê đất GĐ 2	-	-

Tổng cộng**12.255.361.025****10.464.094.236****VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

- Lãi tiền gửi	13.149.697.234	9.941.040.281
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.853.421.500	1.853.421.500
Tổng cộng	15.003.118.734	11.794.461.781

VI.4 Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên bán hàng	610.026.910	498.022.599
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.670.000	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	12.473.958	15.947.442
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.090.093	101.837.040
Chi phí bằng tiền khác	36.300.000	-
Tổng cộng	710.560.961	615.807.081

VI.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	4.900.063.186	4.313.222.034
Chi phí đồ dùng văn phòng	59.721.900	9.623.800
Chi phí khấu hao TSCĐ	215.686.926	235.510.938
Thuế, phí và lệ phí	700.000	1.725.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.074.093.442	1.015.979.524
Chi phí bằng tiền khác	219.516.144	113.450.348
Tổng cộng	7.469.781.598	5.689.511.644

Người lập

Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 20 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc

Vũ Đình Thi

