



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: 124./2023/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: - 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 **Huỳnh Bảo Đức** – Tổng Giám Đốc
- Điện thoại: 028 37800345
- **Nội dung thông tin công bố:**

BCTC Quý I năm 2023

- BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo 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 trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20/04/2023 tại đường dẫn: www.hiepphuoc.com

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:
- BCTC quý I năm 2023

TỔNG GIÁM ĐỐC *lsh*



Huỳnh Bảo Đức



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: 123./2023/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2023

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 **Huỳnh Bảo Đức** – Tổng Giám Đốc
- Điện thoại: 028 37800345
- **Nội dung thông tin công bố:**
- Công bố thông tin về Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý I năm 2023 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 2022.

Đơn vị tính: VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	Quý I – 2023 (1)	Quý I - 2022 (2)	CHÊNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	29.972.364.090	22.107.973.036	7.864.391.054	136%
2	Tổng chi phí	23.473.112.759	24.785.876.365	(1.312.763.606)	95%
3	Lợi nhuận trước thuế	6.499.251.331	(2.677.903.329)	9.177.154.660	243%
4	Thuế TNDN				
5	Lợi nhuận sau thuế	6.499.251.331	(2.677.903.329)	9.177.154.660	243%

- Theo Báo cáo tài chính quý I năm 2023, lợi nhuận sau thuế của Công ty là 6,499 tỷ đồng, tăng 9,177 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022. HIPC xin được giải trình như sau:
- Tổng doanh thu tăng 7,864 tỷ đồng tương đương tăng 36% so với cùng kỳ năm 2022. Cụ thể:
 - Doanh thu của hoạt động cho thuê lại đất giảm 998,134 triệu đồng tương đương giảm 42% là do trong quý I năm 2023 HIPC không có nhiều hợp đồng cho thuê lại đất thanh toán đạt mức 95% so với cùng kỳ 2022. 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 quý I năm 2023 tăng 45% tương đương tăng 8,862 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022.
 - Tổng chi phí giảm 1,312 tỷ đồng tương đương giảm 5 % so với cùng kỳ năm 2022. Cụ thể:
 - Giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất giảm 1,571 tỷ đồng tương đương giảm 72% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân là do doanh thu giảm dẫn đến giá vốn 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, ...) tăng 1% tương đương tăng 258,978 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022.
 - Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế quý I năm 2023 của Công ty là 6,499 tỷ đồng tăng 143% so với cùng kỳ năm 2022.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, P.TCKT.



Huỳnh Bảo Đức

Công ty CP KCN Hiệp Phước

MST: 0305046979



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I
Năm 2023

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 04 - 2023



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 31/03/2023

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		917.898.267.386	931.803.471.806
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.122.338.936	52.754.223.042
1. Tiền	111		1.122.338.936	38.754.223.042
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	14.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	652.265.228.220	631.730.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		652.265.228.220	631.730.000.000
III. Các khoản phải thu	130		223.288.878.794	205.343.931.684
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	141.950.259.055	121.154.378.824
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		12.705.874.258	11.698.089.647
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		69.259.424.445	73.118.142.177
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	137		(626.678.964)	(626.678.964)
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	308.078.975	649.450.954
1. Hàng tồn kho	141		308.078.975	649.450.954
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	40.913.742.461	41.325.866.126
1. Thuế và các khoản khác phải thu của Nhà nước	153		40.913.742.461	41.325.866.126
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		1.487.425.389.565	1.490.040.529.599
II. Tài sản cố định	220		27.531.146.317	28.182.914.562
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	27.350.606.716	27.957.378.086
- Nguyên giá	222		63.703.054.988	63.703.054.988
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(36.352.448.272)	(35.745.676.902)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.6	180.539.601	225.536.476
- Nguyên giá	228		1.308.101.372	1.308.101.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.127.561.771)	(1.082.564.896)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.7	137.503.070.870	139.477.417.659
- Nguyên giá	231		534.134.034.459	535.045.215.839
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(396.630.963.589)	(395.567.798.180)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	1.258.085.507.434	1.258.074.532.434
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.258.085.507.434	1.258.074.532.434
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	63.994.919.823	63.994.919.823
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		16.698.354.991	16.698.354.991
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(34.435.168)	(34.435.168)
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.10	310.745.121	310.745.121
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		310.745.121	310.745.121
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.405.323.656.951	2.421.844.001.405

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối quý	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.103.469.026.999	2.126.365.022.784
I. Nợ ngắn hạn	310		1.956.143.120.356	1.977.031.395.469
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	7.476.113.109	29.012.870.030
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	56.721.464	156.180.693
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	1.193.515.436	1.848.589.946
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	1.607.375.246.179	1.610.370.144.559
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	107.932.566.516	107.797.773.992
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.15	220.402.801.570	215.991.680.167
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	6.192.400.000	6.192.400.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	5.513.756.082	5.661.756.082
II. Nợ dài hạn	330		147.325.906.643	149.333.627.315
1. Phải trả người bán dài hạn	331		4.024.289.642	4.024.289.642
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	30.476.500.000	32.024.600.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		112.825.117.001	113.284.737.673
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	400		301.854.629.952	295.478.978.621
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	301.854.629.952	295.478.978.621
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
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		41.208.052.350	41.208.052.350
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(439.353.422.398)	(445.729.073.729)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(445.729.073.729)	(477.937.722.374)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.375.651.331	32.208.648.645
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.405.323.656.951	2.421.844.001.405

Người lập



Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân



Ngày 19 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám Đốc

Huỳnh Bảo Đức

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I năm 2023

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	19.108.355.418	19.517.244.846	19.108.355.418	19.517.244.846
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		19.108.355.418	19.517.244.846	19.108.355.418	19.517.244.846
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	15.510.075.986	15.858.884.447	15.510.075.986	15.858.884.447
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.598.279.432	3.658.360.399	3.598.279.432	3.658.360.399
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.458.855.843	1.819.503.012	10.458.855.843	1.819.503.012
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.4	-	-	-	-
- Trong đó lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.060.952.869	1.481.379.134	1.060.952.869	1.481.379.134
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6.821.379.656	7.282.978.460	6.821.379.656	7.282.978.460
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		6.174.802.750	(3.286.494.183)	6.174.802.750	(3.286.494.183)
11. Thu nhập khác	31		405.152.829	771.225.178	405.152.829	771.225.178
12. Chi phí khác	32		80.704.248	162.634.324	80.704.248	162.634.324
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		324.448.581	608.590.854	324.448.581	608.590.854
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		6.499.251.331	(2.677.903.329)	6.499.251.331	(2.677.903.329)
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		6.499.251.331	(2.677.903.329)	6.499.251.331	(2.677.903.329)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		108	(45)	108	(45)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 19 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



Huỳnh Bảo Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)
 (Theo phương pháp trực tiếp)
 Quý I năm 2023

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuật minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			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		23.276.019.303	19.517.244.846
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(15.245.039.101)	(17.322.045.710)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(9.654.566.608)	(10.629.951.060)
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		4.213.410.441	734.035.700
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(33.097.128.907)	(2.821.686.702)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD	20		(30.507.304.872)	(10.522.402.926)
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		(6.914.830.858)	-
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		(277.548.100.000)	(176.420.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		255.465.000.000	182.740.000.000
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		7.873.351.624	6.489.683.004
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	30		(21.124.579.234)	12.809.683.004
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		-	-
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		-	-
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50=20+30+40)	50		(51.631.884.106)	2.287.280.078
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		52.754.223.042	8.793.161.073
- 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		1.122.338.936	11.080.441.151

Người lập


 Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng


 Lữ Thị Thu Vân



Ngày 19 tháng 04 năm 2023
 Tổng Giám đốc


 Huỳnh Bảo Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2023

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:

Ông Nguyễn Văn Thịnh - Chủ tịch HĐQT - Bổ nhiệm từ ngày 24/02/2023

Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - Chủ tịch HĐQT - Miễn nhiệm từ ngày 15/08/2022

Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên HĐQT

Ông Huỳnh Bảo Đức - Thành viên HĐQT

Bà Nguyễn Thị Bình - Thành viên HĐQT

Ông Trương Công Nghĩa - Thành viên HĐQT

Bà Trần Thị Hạnh Tiên - 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 Nguyễn Kiến Tân - Trưởng ban BKS

Ông Lê Văn Công - Thành viên BKS

Bà Lê Thị Khánh Ngọc - 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 Huỳnh Bảo Đức - Tổng Giám đốc - Bổ nhiệm từ ngày 02/03/2023

Ông Vũ Đình Thi - Tổng Giám đốc - Miễn nhiệm từ ngày 02/03/2023

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 Huỳnh Bảo Đức.

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(VNĐ) 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 quy 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 phân 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

Thời gian

25 năm

- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	04 năm

Tài sản cố định vô hình

- Phần mềm máy tính	04 năm
---------------------	--------

Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê: 33 - 47 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

IV.6. Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

IV.7. Doanh thu - giá vốn

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Doanh thu tài chính và thu nhập khác:

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

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



- *Dịch vụ cho thuê nhà lưu trú CN*: Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ
- *Dịch vụ xử lý nước thải*: Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ
- *Kinh doanh nước sạch*: Doanh thu được ghi nhận dựa trên chỉ số đồng hồ nước
- *Lắp đặt đồng hồ nước*: ghi nhận khi dịch vụ đã hoàn thành và thu tiền
- *Các khoản thu khác như*: phí bảo dưỡng cây xanh, phí duy tu- bảo dưỡng cơ sở hạ tầng, cho thuê hội trường ở TTSHCN, ...

Giá vốn 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
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	TP. HCM	Cổ đông chiến lược
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	TP. HCM	Công ty liên doanh
Công ty Cổ Phần Long Hậu	Long An	Bên liên quan khác

IV.14. Số liệu đầu kỳ

Đến thời điểm hiện tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 và 2022 chưa được Đại hội đồng Cổ đông thường niên thông qua.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2023

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	1.122.338.936	52.754.223.042
Tiền mặt	121.418.518	139.218.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.000.920.418	38.615.005.042
<i>Tiền gửi VND</i>	917.851.918	38.531.936.542
<i>Tiền gửi ngoại tệ</i>	83.068.500	83.068.500
Các khoản tương đương tiền	-	14.000.000.000

V.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền gửi kỳ hạn và bảo lãnh thực hiện hợp đồng có thời hạn < 1 năm	652.265.228.220	631.730.000.000
	652.265.228.220	631.730.000.000

V.3 Các khoản phải thu ngắn hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	141.950.259.055	121.154.378.824
Thuê đất KCN Hiệp Phước	96.737.780.237	96.737.780.237
<u>Chi tiết:</u>		
<i>CÔNG TY CP ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI QUỐC TẾ MẶT TRỜI ĐỎ (TP. HA</i>	<i>13.515.425.000</i>	<i>13.515.425.000</i>
<i>CÔNG TY TNHH MTV CHÈ BIỂN THỰC PHẨM THỌ PHÁT</i>	<i>8.119.605.638</i>	<i>8.119.605.638</i>
<i>CÔNG TY TNHH UNIKA VIỆT NAM</i>	<i>5.262.205.430</i>	<i>5.262.205.430</i>
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN PHÂN PHỐI KHÍ THẤP ÁP DẦU KHÍ VIỆT NAM</i>	<i>5.149.496.000</i>	<i>5.149.496.000</i>
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HARVEST</i>	<i>4.915.900.000</i>	<i>4.915.900.000</i>
<i>CÔNG TY TNHH TSURUMI PUMP VIỆT NAM</i>	<i>4.726.476.245</i>	<i>4.726.476.245</i>
<i>CÔNG TY TNHH NÀNG LÁ</i>	<i>4.504.382.468</i>	<i>4.504.382.468</i>
<i>CÔNG TY TNHH MTV YUKOI VIỆT NAM</i>	<i>4.397.853.501</i>	<i>4.397.853.501</i>
<i>CÔNG TY TNHH USG BORAL VIỆT NAM</i>	<i>3.719.689.561</i>	<i>3.719.689.561</i>
<i>CÔNG TY CP THÉP Á CHÂU</i>	<i>3.548.811.621</i>	<i>3.548.811.621</i>
<i>CÔNG TY TNHH AGAPE</i>	<i>2.934.886.917</i>	<i>2.934.886.917</i>
<i>CÔNG TY TNHH CƠ KHÍ CHÍNH XÁC THỊNH PHÁT</i>	<i>2.368.040.001</i>	<i>2.368.040.001</i>
<i>CÔNG TY TNHH TÂN HẠNH</i>	<i>2.008.314.000</i>	<i>2.008.314.000</i>
+ <i>Doanh nghiệp khác < 2 tỷ</i>	<i>31.566.693.855</i>	<i>31.566.693.855</i>
Phí duy tu - bảo dưỡng	37.118.668.299	16.767.882.438
<u>Chi tiết:</u>		
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM CJ CẦU TRE</i>	<i>2.157.222.600</i>	<i>1.065.295.111</i>
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC</i>	<i>2.107.633.824</i>	<i>-</i>
<i>CÔNG TY CẢNG CONTAINER TRUNG TÂM SÀI GÒN (SPCT)</i>	<i>2.019.897.827</i>	<i>2.019.897.827</i>
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM BÌNH TÂY</i>	<i>1.805.715.741</i>	<i>1.482.236.948</i>
<i>CÔNG TY TNHH SON JOTUN VIỆT NAM</i>	<i>1.490.042.500</i>	<i>-</i>
+ <i>Doanh nghiệp khác < 1 tỷ</i>	<i>27.538.155.807</i>	<i>12.200.452.552</i>
Lắp đặt đồng hồ nước	93.000	93.000
Cung cấp nước sạch	3.564.144.919	3.152.479.002
Phí môi trường	3.646.663.421	3.578.309.504
Phòng trọ Nhà Lưu trú	291.057.031	200.758.716
Phải thu khác	591.852.148	717.075.927

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	12.705.874.258	11.698.089.647
CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN CN TÂN THUẬN	10.573.314.466	10.573.314.466
Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam	658.500.000	658.500.000
Doanh nghiệp khác < 500 triệu	1.474.059.792	466.275.181
Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hào Dương)	(626.678.964)	(626.678.964)
Các khoản phải thu khác	69.259.424.445	73.118.142.177
Chi đền bù GPMB chưa quyết toán	53.050.471.886	42.436.488.554
Trích trước Lãi tiền gửi	12.164.269.721	8.795.458.653
Lãi vay Module 01 - GĐ 02 phải thu ngân sách	1.979.937.032	2.512.984.842
Lãi vay Module 02 - GĐ 02 phải thu ngân sách	497.099.810	1.925.842.230
Thu ngân sách Rạch Rập 01 - GĐ 02	-	5.638.018.428
Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GĐ 02	-	10.041.441.211
IPC - Nền tái định cư	255.892.000	255.892.000
Tạm ứng của CBNV	1.256.102.591	1.372.721.091
Khác	55.651.405	139.295.168
Tổng cộng	223.288.878.794	205.343.931.684
V.4 Hàng tồn kho		
	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên vật liệu Cấp Nước	238.718.770	265.355.549
Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	69.360.202	384.095.402
Tổng cộng	308.078.975	649.450.954
V.5 Tài sản ngắn hạn khác		
	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế GTGT được khấu trừ	12.348.396.543	12.763.520.208
Thuế & các khoản phải thu của nhà nước (*)	28.562.345.918	28.562.345.918
Tổng cộng	40.913.742.461	41.325.866.126

(*) Thuế và các khoản phải thu của nhà nước là khoản thuế TNDN đã nộp dư do năm 2019 điều chỉnh lợi nhuận theo báo cáo kiểm toán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2023

B. TÀI SẢN DÀI HẠN**V.6 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	3.682.535.139	13.249.202.937	2.069.886.562	-	63.703.054.988
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
2. Số cuối quý	44.701.430.350	3.682.535.139	13.249.202.937	2.069.886.562	-	63.703.054.988
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số đầu năm	17.997.640.873	3.100.861.650	12.606.963.106	2.040.211.273	-	35.745.676.902
- Khấu hao trong kỳ	444.066.701	74.956.881	76.541.948	11.205.840	-	606.771.370
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
2. Số cuối quý	18.441.707.574	3.175.818.531	12.683.505.054	2.051.417.113	-	36.352.448.272
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày đầu quý	26.703.789.477	581.673.489	642.239.831	29.675.289	-	27.957.378.086
2. Tại ngày cuối quý	26.259.722.776	506.716.608	565.697.883	18.469.449	-	27.350.606.716

2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
Phần mềm	1.308.101.372	-	-	1.308.101.372
	1.308.101.372	-	-	1.308.101.372
Giá trị hao mòn lũy kế				
Phần mềm	1.082.564.896	44.996.875	-	1.127.561.771
	1.082.564.896	44.996.875	-	1.127.561.771
Giá trị còn lại				
Phần mềm	225.536.476			180.539.601
	225.536.476			180.539.601

V.7 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
BDS đầu tư	535.045.215.839	-	911.181.380	534.134.034.459
	535.045.215.839	-	911.181.380	534.134.034.459
Giá trị hao mòn lũy kế				
BDS đầu tư	395.567.798.180	1.063.165.409	-	396.630.963.589
	395.567.798.180	1.063.165.409	-	396.630.963.589
Giá trị còn lại				
BDS đầu tư	139.477.417.659			137.503.070.870
	139.477.417.659			137.503.070.870

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2023

Đơn vị tính: VND

V.8 Tài sản dở dang dài hạn

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.258.074.532.434	10.975.000	-	1.258.085.507.434
Tổng cộng	1.258.074.532.434	10.975.000	-	1.258.085.507.434

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 GĐ 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 GĐ 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 GĐ 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 GĐ 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 C1	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 GĐ II (**)	336.207.412.209	10.975.000	-	336.218.387.209
Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GĐ II	-	-	-	-
Khu công nghiệp hỗ trợ 1	18.213.973.568	-	-	18.213.973.568
Chi phí đền bù giải tỏa KCN Hiệp Phước - GĐ II	581.897.350	-	-	581.897.350
Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GĐ II	31.312.129.803	-	-	31.312.129.803
Các công trình san lấp - KCN Hiệp Phước - GĐ II	1.735.454.545	-	-	1.735.454.545
Hệ thống cấp nước KCN Hiệp Phước - GĐ II	11.054.337.626	-	-	11.054.337.626
Hệ thống thoát nước mưa KCN Hiệp Phước - GĐ II	4.766.493.738	-	-	4.766.493.738
Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GĐ II	602.090.910	-	-	602.090.910
Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GĐ II	5.095.449.685	-	-	5.095.449.685

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Số cuối quý</i>
<i>Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GD II</i>	153.677.323.814	-	-	153.677.323.814
<i>Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GD II</i>	5.742.878.522	10.975.000	-	5.753.853.522
<i>Đo đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GD II</i>	2.735.712.315	-	-	2.735.712.315
<i>Tuyến ống thu gom nước thải GD 02</i>	3.661.782.064	-	-	3.661.782.064
<i>San lấp, phát quang lô E - F GD 02</i>	407.272.728	-	-	407.272.728
<i>Nhà máy Xử lý nước thải GD 02</i>	86.502.272.726	-	-	86.502.272.726
<i>Công trình khác KCN Hiệp Phước - GD II</i>	10.118.342.815	-	-	10.118.342.815
<i>Chi phí chuyển nhượng KCN HP GD III</i>	114.901.012.893	-	-	114.901.012.893
<i>Chi phí chuyển nhượng Khu Cảng HP</i>	102.243.038.566	-	-	102.243.038.566
<i>Khu đô thị Hiệp Phước</i>	61.247.451.685	-	-	61.247.451.685
<i>Khu dân cư Hiệp Phước 01</i>	7.179.688.623	-	-	7.179.688.623
Tổng cộng	663.384.033.487	10.975.000	-	663.395.008.487

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

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Số cuối quý</i>
<i>Xây dựng cơ bản dở dang GD I</i>	170.303.923.394	-	-	170.303.923.394
<i>Xây dựng cơ bản dở dang GD II</i>	424.386.575.553	-	-	424.386.575.553
Tổng cộng	594.690.498.947	-	-	594.690.498.947

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2023

Đơn vị tính: VND

V.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
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 (***)	(34.435.168)	(34.435.168)
Tổng cộng	63.994.919.823	63.994.919.823

(*) 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 34.435.168 VND.

V.10 Chi phí trả trước dài hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Khu 28 Ha	310.745.121	310.745.121
Tổng cộng	310.745.121	310.745.121

V.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
TỔNG CÔNG TY CẤP NƯỚC SÀI GÒN TNHH MỘT THÀNH VIÊN	5.267.142.799	2.493.013.292
CÔNG TY TNHH TM VÀ XD TRUNG CHÍNH	231.000.000	14.779.393.476
+ Doanh nghiệp khác (< 1 tỷ)	1.977.970.310	2.483.228.982
Tổng cộng	7.476.113.109	19.755.635.750

Phải trả người bán dài hạn (*)

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
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.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cung cấp nước sạch	14.887.244	47.297.271
Phí môi trường	290.780	7.238.894
Phòng trọ Nhà Lưu trú	5.428.795	22.795.040
Phí duy tu - bảo dưỡng	122.945	11.362.283
Phải thu khác	35.991.700	67.487.205
Tổng cộng	56.721.464	156.180.693

V.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập cá nhân	1.193.515.436	1.848.589.946
Tổng cộng	1.193.515.436	1.848.589.946

V.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Trích trước giá vốn đất KCN Hiệp Phước</i>	1.607.317.382.543	1.608.268.600.286
<i>Trích trước chi phí lương</i>	-	2.083.717.000
<i>Khác</i>	57.863.636	17.827.273
Tổng cộng	1.607.375.246.179	1.610.370.144.559

V.15 Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí duy tu bảo dưỡng	73.900.000.000	57.200.000.000
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GD2 - IPC	14.400.000.000	14.400.000.000
Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	3.680.000.000	3.680.000.000
Cổ tức chia cho cổ đông	60.000.000.000	60.000.000.000
Khác	229.994.441	379.638.919
Ký quỹ, ký cược	67.837.438.090	79.878.041.248
<i>- Đặc cọc xây dựng ở KCN Hiệp Phước</i>	2.586.000.000	2.686.000.000
<i>- Đặc cọc thuê phòng ở nhà lưu trú CN</i>	538.938.090	528.041.248
<i>- Đặc cọc khác (Bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, căn tin, ...)</i>	1.072.320.000	1.023.820.000
<i>- Đặc cọc thuê đất KCN Hiệp Phước</i>	63.640.180.000	75.640.180.000
Tổng cộng	220.501.432.531	215.991.680.167

V.16 Doanh thu chưa thực hiện

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</i>	107.932.566.516	107.797.773.992
Tổng cộng	107.932.566.516	107.797.773.992

Chi tiết:

CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XANH ĐẠI DŨNG	25.260.250.462	25.460.544.042
CÔNG TY TNHH CHO THUÊ KHO NYK (VIỆT NAM)	21.831.824.479	22.130.890.568
CÔNG TY TNHH TẬP ĐOÀN RITA VÕ	16.629.033.924	17.008.475.657
CÔNG TY CỔ PHẦN HINO SAO BẮC (HCM)	9.351.988.273	9.443.674.433
CÔNG TY TNHH TÂN PHÚC HỒNG	8.534.921.785	8.702.440.710
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG VIỆT	7.523.466.383	7.523.466.383
CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT XÂY DỰNG HƯNG HƯNG LONG 1	5.879.640.186	5.951.921.783
+ Doanh nghiệp khác < 5 tỷ	12.921.441.024	11.576.360.416

V.17 Vay và Nợ

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>	6.192.400.000	6.192.400.000
<i>Vay dài hạn</i>	30.476.500.000	32.024.600.000
Tổng cộng	36.668.900.000	38.217.000.000

Chi tiết:**1. Vay ngắn hạn:**

<i>Vay dài hạn đến hạn trả Công ty Hfic</i>	6.192.400.000	6.192.400.000
Tổng cộng	6.192.400.000	6.192.400.000

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*30.476.500.00032.024.600.000**Tổng cộng****30.476.500.000****32.537.929.613**

- 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-ĐTTT-TD ngày 29/12/2016. (Hạn mức vay 27 tỷ, Module 01 Nhà máy XLNT GD 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-ĐTTT-TD ngày 13/6/2017. (Hạn mức vay 45,115 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GD 02)

V.18 Quỹ khen thưởng phúc lợi*Quỹ khen thưởng*Số cuối quýSố đầu năm10.900.323158.900.323*Quỹ phúc lợi*1.325.3031.325.303*Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty*5.501.530.4565.501.530.456**Tổng cộng****5.513.756.082****5.661.756.082****V.19 Dự phòng phải trả dài hạn***Dự phòng phải trả khác*Số cuối quýSố đầu năm112.825.117.001113.284.737.673**Tổng cộng****112.825.117.001****113.284.737.673**

19
Y
N
GH
JÓ
CH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/03/2023

Đơn vị tính: VND

V.20 Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn Cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm 2022	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	-	(477.937.722.374)	263.270.329.976
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	32.698.648.645	32.698.648.645
Thù lao HĐQT + BKS	-	-	-	-	(490.000.000)	(490.000.000)
Số cuối năm 2022	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	-	(445.729.073.729)	295.478.978.621
Số đầu năm 2023	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	-	(445.729.073.729)	295.478.978.621
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	6.499.251.331	6.499.251.331
Thù lao HĐQT + BKS	-	-	-	-	(123.600.000)	(123.600.000)
Số cuối Quý I năm 2023	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	-	(439.353.422.398)	301.854.629.952

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I năm 2023

Đơn vị tính: VND

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

VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý I-2023	Quý I-2022
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu thuê đất	1.385.754.686	2.383.889.077
- Giai đoạn 01	474.573.306	459.852.726
- Giai đoạn 02	911.181.380	1.924.036.351
+ Doanh thu cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	10.933.984.752	10.497.445.034
+ Doanh thu xử lý nước thải	5.722.980.433	5.541.012.026
+ Doanh thu nhà lưu trú	1.065.635.547	1.094.898.709
+ Doanh thu khác		-
Tổng cộng	19.108.355.418	19.517.244.846
- Các khoản giảm trừ doanh thu		
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
- Doanh thu thuần	19.108.355.418	19.517.244.846
VI.2 Giá vốn hàng bán		
+ Giá vốn thuê đất	603.544.737	2.175.287.144
- Giai đoạn 01	151.984.029	144.503.134
- Giai đoạn 02	451.560.708	2.030.784.010
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	12.144.899.986	11.805.436.901
+ Giá vốn xử lý nước thải	2.016.839.775	1.583.269.486
+ Giá vốn nhà lưu trú	744.791.488	826.509.746
+ Hoàn nhập giá vốn thuê đất GĐ 2	-	(531.618.830)
Tổng cộng	15.510.075.986	15.858.884.447
VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi	10.458.855.843	1.522.531.541
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	296.971.471
Tổng cộng	10.458.855.843	1.819.503.012
VI.4 Chi phí hoạt động tài chính		
- Hoàn nhập dự phòng	-	-
Tổng cộng	-	-
VI.5 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	483.289.480	602.103.307
Chi phí đồ dùng văn phòng	792.300	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	12.473.958	15.947.442
Chi phí dịch vụ mua ngoài	489.723.176	519.960.894
Chi phí bằng tiền khác	74.673.955	343.367.491
Tổng cộng	1.060.952.869	1.481.379.134

VI.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	3.572.181.971	5.039.906.727
Chi phí đồ dùng văn phòng	54.841.550	523.810
Chi phí khấu hao TSCĐ	122.015.279	214.645.252
Thuế, phí và lệ phí	4.400.000	2.258.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.070.533.207	1.247.988.388
Chi phí bằng tiền khác	997.407.649	777.656.283
Tổng cộng	6.821.379.656	7.282.978.460

Người lập



Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân

Ngày 19 tháng 04 năm 2023

Tổng Giám đốc



Huỳnh Bảo Đức