

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc



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: 933.../2018/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 10 năm 2018

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- Công ty: **CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC (HIPC)**
- Mã chứng khoán: **HPI**
- Địa chỉ trụ sở chính đóng tại: Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 028 37800345 Fax: 028 37800341
- Website: <http://www.hiepphuoc.com/> Email: hiepphuocco@hiepphuoc.com
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Nguyễn Trường Bảo Khánh** – Tổng Giám Đốc.
- Điện thoại: 028 37800345
- **Nội dung thông tin công bố:**
- Công bố thông tin về Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý III năm 2018 (*Đính kèm báo cáo*).
- Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Quý III năm 2018 thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo Quý III năm 2017.

Đơn vị tính: VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	QUÝ III NĂM 2018 (1)	QUÝ III NĂM 2017 (2)	CHÊNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	323.613.929.036	76.395.401.351	247.218.527.685	424%
2	Tổng chi phí	245.655.715.414	54.373.912.749	191.281.802.665	452%
3	Lợi nhuận trước thuế	77.958.213.622	22.021.488.602	55.936.725.020	354%
4	Thuế TNDN	15.591.642.724	4.404.297.720	11.187.345.004	354%
5	Lợi nhuận sau thuế	62.366.570.898	17.617.190.882	44.749.380.016	354%

- Doanh thu cho thuê đất chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tổng doanh thu của Công ty. Theo phương pháp hạch toán doanh thu của HIPC: doanh thu cho thuê đất được phân bổ theo cách chia đều cho số năm của hợp đồng cho thuê lại đất, và khi doanh nghiệp thuê đất thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng thì Công ty sẽ ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Trong Quý III năm 2018 Công ty có nhiều hợp đồng cho thuê đất thanh toán đạt mức 95% so với Quý III năm 2017 nên tổng doanh thu Quý III năm 2018 của HIPC tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, tổng doanh thu tăng 324% tương đương tăng 247 tỷ đồng, trong đó doanh thu cho thuê đất GD 01 và GD 02 tăng lần lượt 3% và 494% tương đương tăng 0,1 tỷ đồng và 249,7 tỷ đồng.

Doanh thu khác (cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, khác, ...) tăng 15% tương đương tăng 1,5 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2017.

- Doanh thu tăng dẫn đến giá vốn cũng tăng, tổng chi phí Quý III năm 2018 tăng 352% tương đương tăng 191 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2017, trong đó giá vốn cho thuê đất tăng 194 tỷ đồng tương tăng 659%.
- Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2018 tăng 44,7 tỷ đồng so với Quý III năm 2017.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, P.TCKT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trường Bảo Khánh

Công ty CP KCN Hiệp Phước
MST: 0305046979



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III
Năm 2018

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 10 - 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 30/09/2018

Đơn vị tính : Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.119.521.709.325	834.848.116.866
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	626.214.504.522	382.575.552.150
1. Tiền	111		25.044.829.522	19.544.702.150
2. Các khoản tương đương tiền	112		601.169.675.000	363.030.850.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.2	492.788.539.105	448.248.419.647
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		55.322.233.414	36.481.257.254
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		104.190.359.204	92.815.508.465
3. Các khoản phải thu khác	136		333.902.625.451	319.578.332.892
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(626.678.964)	(626.678.964)
III. Hàng tồn kho	140	V.3	518.665.698	534.723.081
1. Hàng tồn kho	141		518.665.698	534.723.081
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.4	-	3.489.421.988
1. Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	153		-	3.489.421.988
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		2.108.319.231.254	1.683.608.034.994
I. Tài sản cố định	220	V.5	32.477.956.589	33.026.969.206
1. Tài sản cố định hữu hình	221		32.337.737.839	32.868.431.706
- Nguyên giá	222		55.276.226.347	56.201.561.355
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(22.938.488.508)	(23.333.129.649)
2. Tài sản cố định vô hình	227		140.218.750	158.537.500
- Nguyên giá	228		588.151.372	588.151.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(447.932.622)	(429.613.872)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.6	1.137.516.988.761	1.098.794.677.428
1. Nguyên giá	231		1.427.041.600.012	1.164.872.204.812
2. Giá trị khấu hao lũy kế	232		(289.524.611.251)	(66.077.527.384)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	861.775.486.431	483.457.171.863
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		861.775.486.431	483.457.171.863
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	57.765.333.164	57.765.333.164
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		(6.264.021.827)	(6.264.021.827)
V. Tài sản dài hạn khác	260	V.9	18.783.466.309	10.563.883.333
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		18.783.466.309	10.563.883.333
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		3.227.840.940.579	2.518.456.151.860



NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết Minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		2.243.653.386.017	1.596.635.168.196
I. Nợ ngắn hạn	310		1.524.385.916.037	922.952.787.671
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	40.191.649.998	45.390.697.127
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	311.784.366	39.130.101.085
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	24.093.712.269	3.131.019.273
4. Phải trả công nhân viên người lao động	314		-	3.876.502
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	689.632.202.890	66.386.509.569
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	551.308.219.494	497.007.396.598
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	194.780.293.628	169.849.943.625
8. Vay ngắn hạn	320	V.16	13.520.432.189	90.058.982.189
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	V.17	10.547.621.203	11.994.261.703
II. Nợ dài hạn	330		719.267.469.980	673.682.380.525
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	323.812.979.158	291.919.184.343
3. Vay dài hạn	338	V.16	391.430.201.180	377.738.906.540
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	400	V.18	984.187.554.562	921.820.983.664
I. Vốn chủ sở hữu	410		984.187.554.562	921.820.983.664
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		242.979.502.212	180.612.931.314
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		194.287.683.147	194.287.683.147
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		48.691.819.065	(13.674.751.833)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430= 300+400)	440		3.227.840.940.579	2.518.456.151.860

Người lập



Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Trường Bảo Khánh

CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, H.NB

Mã số thuế : 0305046979

Mẫu số B 02 – DN

(Ban hành theo TT số 200/2014/TT/BTC Ngày 22/12/2014 của BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tại ngày : 30/09/2018

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	315.466.347.048	64.123.261.141	596.722.474.733	355.265.780.863
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-	20.275.007.638	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		315.466.347.048	64.123.261.141	576.447.467.095	355.265.780.863
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	231.794.475.615	37.360.006.934	496.217.352.109	261.149.343.755
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		83.671.871.433	26.763.254.207	80.230.114.986	94.116.437.108
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.735.967.016	4.302.746.151	22.508.801.172	13.495.645.791
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.4	-	529.526.799	94.144.524	1.306.184.293
- Trong đó lãi vay	23		-	219.228.163	51.795.861	899.359.343
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	2.751.667.716	2.200.547.563	14.179.066.280	8.800.292.563
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	10.978.588.686	7.822.529.899	27.213.151.912	29.179.307.906
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		76.677.582.047	20.513.396.097	61.252.553.442	68.326.298.137
11. Thu nhập khác	31		1.411.614.972	7.969.394.059	3.813.533.429	8.731.862.805
12. Chi phí khác	32		130.983.397	6.461.301.554	597.008.825	6.770.312.823
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.280.631.575	1.508.092.505	3.216.524.604	1.961.549.982
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		77.958.213.622	22.021.488.602	64.469.078.046	70.287.848.119
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		15.591.642.724	4.404.297.720	15.777.258.981	14.429.532.165
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		62.366.570.898	17.617.190.882	48.691.819.065	55.858.315.954
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		1.039		812	931
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập

(Chữ ký)

Phan Xuân Từ Quý

Kế toán trưởng

(Chữ ký)

Lư Thị Thu Vân



Nguyễn Trường Bảo Khánh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Tại ngày : 30/09/2018

Đơn vị tính: Đồng

Chi 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		392.817.189.392	272.263.788.917
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(35.104.083.838)	(21.023.299.677)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.623.313.555)	(13.393.375.784)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(9.308.467.265)	(12.272.906.987)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		29.666.205.977	20.132.214.928
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(45.008.622.238)	(50.589.607.700)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD	20		322.438.908.473	195.116.813.697
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		(18.284.564.162)	(81.161.460.800)
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		(668.138.825.000)	(800.831.819.039)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		668.138.825.000	796.900.000.000
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		2.331.863.421	3.664.171.454
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	30		(15.952.700.741)	(81.429.108.385)
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		16.667.494.640	73.190.611.292
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(79.514.750.000)	(72.825.141.277)
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		(62.847.255.360)	365.470.015
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ (50=20+30+40)	50		243.638.952.372	114.053.175.327
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỲ	60		382.575.552.150	356.734.343.129
- 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		626.214.504.522	470.787.518.456

Người lập

Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trường Bảo Khánh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước (“Công ty”) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước, được hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 4103007006 - Mã số doanh nghiệp: 0305046979 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 08 tháng 01 năm 2015.

Hoạt động chính của công ty là:

- Dịch vụ cung cấp cho khu chế xuất, khu công nghiệp các loại vật tư, nguyên vật liệu và các dịch vụ khác về vệ sinh, công viên cây xanh, thu gom rác phế liệu, phế phẩm, cung cấp thức ăn công nghiệp.
- Kinh doanh mặt hàng xuất nhập khẩu, vật liệu xây dựng, cho thuê các thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện, 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, H. Nhà Bè, Tp HCM

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành
Hình thức sổ kế toán áp dụng: Sổ chứng từ chung trên phần mềm kế toán SmartPro 4.0

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

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

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

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

IV.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác ngoài đồng Việt Nam(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 qui đổi sang đồng tiền Việt Nam theo tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công Thương VN công bố tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

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

IV.3. Khoản phải thu

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

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

IV.4. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định:

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
- Tài sản cố định khác

Thời gian

25 năm

05 - 10 năm

06 - 10 năm

03 - 05 năm

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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu tài chính và thu nhập khác:

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

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

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

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

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

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

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

IV.9. Chi Phí phải trả

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

IV.10. Chi phí đi vay

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

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

IV.11. Chi phí hoạt động tài chính

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

IV.12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

IV.13. Các bên có liên quan

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

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

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	TP. HCM	Công ty liên kết
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	TP. HCM	Công ty liên kết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2018

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>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</u>
Tiền mặt	26.667.650	49.038.486
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.018.161.872	19.495.663.664
<u>Tiền gửi VND</u>	<u>24.938.113.661</u>	<u>19.415.615.453</u>
SCB - CN 6	192.833.204	366.894.540
Nam Á Bank - CN Đồng Nai	9.487.517	342.522.599
Vietcombank - CN Bắc SG	10.360.356	10.586.072
Shinhan Bank	8.693.068	9.345.259
VIB - CN 1	12.801.263	12.864.062
Vietinbank - Phí duy tu	873.777.081	5.097.411.390
Agribank	7.984.984	8.013.884
BIDV - CN Sài Gòn	479.187.683	952.438.813
SSI - CN Sài Gòn	5.507.919	1.466.508.554
HD Bank - CN Vạn Hạnh	10.068.234	9.576.313
BIDV - CN Phú Mỹ Hưng	3.872.503.701	1.750.495.404
Vietinbank - CN Sài Gòn	19.454.908.651	9.388.958.563
<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	601.169.675.000	363.030.850.000
<u>Tiền gửi kỳ hạn ≤ 1 năm</u>	<u>601.169.675.000</u>	<u>363.030.850.000</u>
BIDV - CN Sài Gòn	208.669.675.000	117.030.850.000
Vietinbank - CN Sài Gòn	31.000.000.000	31.000.000.000
Vietinbank - Phí duy tu	6.500.000.000	-
Nam Á Bank - CN Đồng Nai	165.000.000.000	110.000.000.000
SCB - CN 6	190.000.000.000	105.000.000.000
Tổng cộng	626.214.504.522	382.575.552.150

V.2 Các khoản phải thu ngắn hạn

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</u>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	55.322.233.414	36.481.257.254
Thuê đất KCN Hiệp Phước	47.364.929.927	35.364.817.871
<u>Chi tiết:</u>		
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 THỰC PHẨM QUỐC TẾ NAM DƯƠNG	2.934.886.917	2.934.886.917
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM CJ CẦU TRE	8.119.605.638	-
CÔNG TY TNHH UNIKA VIỆT NAM	3.719.689.561	-
+ Doanh nghiệp khác < 2 tỷ	13.401.022.065	13.240.205.208
Phí duy tu - bảo dưỡng	6.329.894.830	-
<u>Chi tiết:</u>		
Công Ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn (SPCT)	3.398.061.358	-
CÔNG TY TNHH MTV XI MĂNG HẠ LONG	1.169.884.125	-
+ Doanh nghiệp khác < 1 tỷ	1.761.949.347	-

Lắp đặt đồng hồ nước	5.169.000	5.169.000
Cung cấp nước sạch	320.792.686	172.139.588
Phí môi trường	718.403.963	579.117.777
Phòng trọ Nhà Lưu trú	139.417.911	79.514.365
Phải thu khác	443.625.097	280.498.653

Trả trước cho người bán ngắn hạn	104.190.359.204	92.815.508.465
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	100.889.793.238	89.412.300.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch và Thương mại TST	-	1.420.132.500
Công ty Cổ phần Cấp nước Nhà Bè	36.781.968	1.087.071.570
Công ty TNHH MTV Toyota Phú Mỹ Hưng	1.016.707.000	-
+ Doanh nghiệp khác < 500 triệu	2.247.076.998	896.004.395
Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hào Dương)	(626.678.964)	(626.678.964)

Các khoản phải thu khác	333.902.625.451	319.578.332.892
Thu ngân sách Rạch Rộp 01 - GD 01	-	10.623.643.656
Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 01	-	12.977.931.932
Thu ngân sách Rạch Rộp 01 - GD 02	1.321.974.454	1.321.974.454
Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 02	1.264.336.818	1.264.336.818
Chi đến bù GPMB chưa quyết toán	280.514.569.710	275.629.789.230
Kinh phí bồi thường chưa quyết toán	8.180.252.055	7.680.252.055
Lãi vay Module 02 - GD 01 phải thu ngân sách	249.731.163	212.301.456
Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách	644.451.862	360.609.422
Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách	1.254.437.671	864.570.000
IPC - Nền tái định cư	33.761.096.755	-
Tạm ứng của CBNV	5.689.629.924	4.461.781.759
Khác	1.022.145.039	4.181.142.110
Tổng cộng	492.788.539.105	448.248.419.647

V.3 Hàng tồn kho

	30/09/2018	01/07/2018
Nguyên vật liệu Cấp Nước	239.801.565	227.752.723
Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	278.864.133	306.970.358
Tổng cộng	518.665.698	534.723.081

V.4 Tài sản ngắn hạn khác

	30/09/2018	01/07/2018
Thuế & các khoản phải thu của nhà nước	-	3.489.421.988
Tổng cộng	-	3.489.421.988

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2018

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc & thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
1. Số dư đầu kỳ	39.193.612.169	1.896.398.047	13.656.818.870	1.454.732.269	-	56.201.561.355
- Tăng trong kỳ		135.712.000				135.712.000
- Thanh lý, nhượng bán			(959.601.408)	(101.445.600)		(1.061.047.008)
- Giảm khác						-
2. Số dư cuối kỳ	39.193.612.169	2.032.110.047	12.697.217.462	1.353.286.669	-	55.276.226.347
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số dư đầu kỳ	9.879.545.900	1.376.335.149	11.121.488.487	955.760.113	-	23.333.129.649
- Khấu hao trong kỳ	403.726.493	73.021.318	131.071.893	58.586.163		666.405.867
- Tăng khác						-
- Thanh lý, nhượng bán			(959.601.408)	(101.445.600)		(1.061.047.008)
2. Số dư cuối kỳ	10.283.272.393	1.449.356.467	10.292.958.972	912.900.676	-	22.938.488.508
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày đầu kỳ	29.314.066.269	520.062.898	2.535.330.383	498.972.156	-	32.868.431.706
2. Tại ngày cuối kỳ	28.910.339.776	582.753.580	2.404.258.490	440.385.993	-	32.337.737.839

2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá				
Phần mềm	588.151.372	-	-	588.151.372
	588.151.372	-	-	588.151.372
Giá trị hao mòn lũy kế				
Phần mềm	429.613.872	18.318.750	-	447.932.622
	429.613.872	18.318.750	-	447.932.622
Giá trị còn lại				
Phần mềm	158.537.500			140.218.750
	158.537.500			140.218.750

V.6 Bất động sản đầu tư

	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá				
BDS đầu tư	1.164.872.204.812	262.169.395.200	-	1.427.041.600.012
	1.164.872.204.812	262.169.395.200	-	1.427.041.600.012
Giá trị hao mòn lũy kế				
BDS đầu tư	66.077.527.384	223.447.083.867	-	289.524.611.251
	66.077.527.384	223.447.083.867	-	289.524.611.251
Giá trị còn lại				
BDS đầu tư	1.098.794.677.428			1.137.516.988.761
	1.098.794.677.428			1.137.516.988.761

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1 KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, H. NB, Tp HCM

Báo cáo tài chính
Tại ngày : 30/09/2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày : 30/09/2018

	Đơn vị tính: VND	
	01/07/2018	30/09/2018
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	841.451.296.283	5.172.821.505
Tổng cộng	841.451.296.283	5.172.821.505

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

	01/07/2018	Tăng	Giảm	30/09/2018
Xây dựng cơ bản GD I (*)	19.101.977.725	12.727.273	2.097.392.842	17.017.312.156
Dì dờ đoạn ống nước thải có áp nằm trên hành lang cách ly giữa lè	1.084.545.454	12.727.273	-	1.097.272.727
Đường dân sinh dọc rạch Cá Chốt	1.136.376.727	-	-	1.136.376.727
Hệ thống cấp nước cho lô C20a-1 và C20a-2	1.456.722.545	-	-	1.456.722.545
Hệ thống cấp nước cho lô C16a-1->C16a-4	7.363.636	-	-	7.363.636
Miếu thờ trong KCN Hiệp Phước GD 2	280.363.637	-	-	280.363.637
Nhà ở xã hội KCN HP xã Hiệp Phước huyện Nhà Bè	136.363.636	-	-	136.363.636
Nhà xưởng cao tầng	9.922.595.757	-	-	9.922.595.757
Sân Tennis KCN Hiệp Phước	2.128.889.854	-	-	2.128.889.854
Thay môi đường ống thu gom nước thải có áp đoạn từ trước lô C6 v	329.727.273	-	-	329.727.273
Tuyến ống thu gom nước thải tự chảy cho các lô C16a-1->C16a-4	521.636.364	-	-	521.636.364
Văn phòng Đảng Ủy KCN Hiệp Phước	2.097.392.842	-	2.097.392.842	-
Xây dựng cơ bản GD II (**)	525.571.459.114	22.182.318.088	3.075.428.663	544.678.348.539
Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II	8.818.442.987	-	-	8.818.442.987
Khu công nghiệp hỗ trợ 1	13.200.860.112	354.568.001	-	13.555.428.113
Chi phí đền bù giải tỏa KCN Hiệp Phước - GD II	4.896.805.534	736.186.824	-	5.632.992.358
Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GD II	41.798.027.386	7.506.825.933	-	49.304.853.319
Các công trình san lấp - KCN Hiệp Phước - GD II	56.621.113.928	(1.050.845.977)	-	55.570.267.951
Hệ thống cấp nước KCN Hiệp Phước - GD II	10.878.792.171	10.000.000	-	10.888.792.171
Hệ thống thoát nước mưa KCN Hiệp Phước - GD II	4.081.493.736	22.727.273	-	4.104.221.009
Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II	667.528.939	-	-	667.528.939
Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II	5.038.767.579	-	-	5.038.767.579
Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GD II	140.303.451.339	6.690.548.176	-	146.993.999.515
Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GD II	7.578.921.876	4.288.555	-	4.507.781.768

Đo đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GD II
 Tuyên ông thu gom nước thải GD 02
 Thi công san lấp, phát quang và đào bưng góc đừa nước ló E - F
 Nhà máy Xử lý nước thải GD 02
 Công trình khác KCN Hiệp Phước - GD II
Chi phí chuyển nhượng KCN HP GD 03
Chi phí chuyển nhượng Khu Cảng HP
Khu đô thị Hiệp Phước
Khu dân cư Hiệp Phước 01
Tổng cộng

2.485.266.603	62.185.553	-	2.547.452.156
3.531.927.519	-	-	3.531.927.519
141.729.329.586	5.314.804.545	-	147.044.134.131
79.842.181.818	395.454.545	-	80.237.636.363
4.098.548.001	2.135.574.660	-	6.234.122.661
114.699.480.347	198.532.546	-	114.898.012.893
99.320.059.366	2.922.979.200	-	102.243.038.566
61.101.997.140	145.454.545	-	61.247.451.685
4.288.174.542	31.363.637	-	4.319.538.179
824.083.148.234	25.493.375.289	5.172.821.505	844.403.702.018

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

Xây dựng cơ bản dở dang GD I
 Xây dựng cơ bản dở dang GD II
Tổng cộng

01/07/2018	Tăng	Giảm	30/09/2018
622.858.805	3.636.364	-	626.495.169
16.745.289.244	-	-	16.745.289.244
17.368.148.049	3.636.364	-	17.371.784.413

3. Chi phí xây dựng cơ bản theo BCTC bán niên 2018

* BCTC Bán niên 2018 - Xây dựng cơ bản GD I
 - Cài tạo nhà lưu trữ CN Block 01
 - Xây dựng cơ bản GD I

01/07/2018	Tăng	Giảm	30/09/2018
24.360.477.725	12.727.273	7.355.892.842	17.017.312.156
5.258.500.000	-	5.258.500.000	-
19.101.977.725	12.727.273	2.097.392.842	17.017.312.156

** BCTC Bán niên 2018 - Xây dựng cơ bản GD II
 - Chi phí trả trước của Bất động sản đầu tư
 - Xây dựng cơ bản GD II

01/07/2018	Tăng	Giảm	30/09/2018
179.686.982.743	368.066.794.459	3.075.428.663	544.678.348.539
(345.884.476.371)	345.884.476.371	-	-
525.571.459.114	22.182.318.088	3.075.428.663	544.678.348.539

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2018

Đơn vị tính: VND

V.8 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</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 (***)	(6.264.021.827)	(6.264.021.827)
Tổng cộng	<u>57.765.333.164</u>	<u>57.765.333.164</u>

(*) Là khoản góp vốn vào Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật với số tiền 47.331.000.000 VND tương đương 2.250.000 USD chiếm 45% vốn điều lệ.

(**) là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty CP Long Hậu chiếm gần 2% vốn điều lệ (975.485 CP LHG).

(***) Trích lập dự phòng khoản đầu tư vào Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

V.9 Chi phí trả trước dài hạn

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</u>
Chi phí chờ phân bổ	18.783.466.309	10.563.883.333
<u>Chi tiết:</u>		
Khu 28 Ha	310.745.121	310.745.121
Cải tạo nhà máy XLNT Module 01 GĐ 1	6.316.727.273	6.316.727.273
Hệ thống camera quan sát trong KCN	287.191.650	287.191.650
Cải tạo nhà lưu trú CN Block 01	5.378.772.727	-
Công ty CP Tinh Học Lạc Việt	317.325.000	317.325.000
Báo cáo đánh giá tác động môi trường KCN HP GĐ 02	451.909.091	451.909.091
Hoa hồng môi giới	5.199.348.874	2.358.538.625
Cải tạo văn phòng tạm	442.074.107	442.074.107
Bộ bơm chìm lắp ở trạm bơm XLNT	79.372.466	79.372.466
Tổng cộng	<u>18.783.466.309</u>	<u>10.563.883.333</u>

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

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</u>
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI TUẤN DANH	7.848.300.000	12.928.700.000
Công ty Cổ phần kỹ thuật SEEN	10.524.600.000	10.524.600.000
CÔNG TY TNHH KOASTAL ECO INDUSTRIES	8.331.000.000	8.331.000.000
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sài Gòn	7.146.000.000	7.146.000.000
CTY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ HOÀNG GIANG	2.058.000.000	2.058.000.000
+ Doanh nghiệp khác (< 1 tỷ)	4.283.749.996	4.402.397.126
Tổng cộng	<u>40.191.649.998</u>	<u>45.390.697.127</u>

Phải trả người bán dài hạn

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</u>
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4.024.289.642	4.024.289.642
Tổng cộng	<u>4.024.289.642</u>	<u>4.024.289.642</u>

(*) 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>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</u>
Thuê đất KCN Hiệp Phước	264.000.000	39.081.384.250
<u>Chi tiết:</u>		
CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM	-	27.030.850.000
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI NỮ VIỆT	-	4.556.340.000

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ LẠNH KLAUS	-	2.905.757.688
+ Doanh nghiệp khác < 2 tỷ	264.000.000	4.588.436.562
<i>Phí duy tu - bảo dưỡng</i>	-	61.260
<i>Cung cấp nước sạch</i>	15.044.136	2.045.468
<i>Phí môi trường</i>	3.125	32.871
<i>Phòng trọ Nhà Lưu trú</i>	10.025.228	14.549.361
<i>Phải thu khác</i>	22.711.876	32.027.875
Tổng cộng	311.784.366	39.130.101.085

V.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</u>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	12.981.999.657	-
<i>Thuế thu nhập cá nhân</i>	2.335.100.754	3.131.019.273
<i>Thuế GTGT</i>	8.776.611.858	-
Tổng cộng	24.093.712.269	3.131.019.273

V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</u>
<i>Tiền thuê đất GD 01 phải nộp</i>	64.210.183.270	64.210.183.270
<i>Chi phí lãi vay vốn hoá</i>		628.783.797
<i>BDS điều chỉnh giá vốn + BDS của DN mới</i>	625.422.019.620	-
<i>Khác</i>	-	1.547.542.502
Tổng cộng	689.632.202.890	66.386.509.569

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

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</u>
<i>Cổ tức chia cho cổ đông</i>	60.000.047.500	60.000.047.500
<i>Phí duy tu bảo dưỡng</i>	9.725.268.455	-
<i>Công ty TNHH TM-SX Đức Xương</i>	3.678.969.344	3.678.969.344
<i>Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GD2</i>	44.018.186.192	10.775.675.352
<i>Khác</i>	146.753.721	1.941.739.135
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	77.211.068.416	93.453.512.294
- Đặc cọc xây dựng ở KCN Hiệp Phước	3.792.200.000	3.682.200.000
- Đặc cọc thuê phòng ở nhà lưu trú CN	472.342.816	472.286.294
- Đặc cọc khác (Bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, căn tin, ...)	889.380.000	939.980.000
- Đặc cọc thuê đất KCN Hiệp Phước	72.057.145.600	88.359.046.000
<i>Chi tiết:</i>		
<i>Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại TP. Hồ Chí Minh</i>	63.540.180.000	63.540.180.000
<i>Công ty TNHH Giấy Xuân Mai</i>	-	8.997.189.696
<i>Công ty TNHH Nhôm Hợp Kim Tân Quang</i>	4.782.531.600	4.782.531.600
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ SẢN XUẤT LÊ TRẦN</i>	-	3.549.000.000
<i>Công ty TNHH Sản Xuất Hiệp Phước Thành</i>	2.627.184.000	2.627.184.000
<i>Công ty CP SX Xây dựng Thương mại Đại Thịnh</i>	-	2.000.000.000
<i>+ Doanh nghiệp khác (<2 tỷ)</i>	1.107.250.000	2.862.960.704
Tổng cộng	194.780.293.628	169.849.943.625

V.15 Doanh thu chưa thực hiện

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</u>
<i>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</i>	551.308.219.494	497.007.396.598
<i>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</i>	323.812.979.158	291.919.184.343
Tổng cộng	875.121.198.652	788.926.580.941

Chi tiết:

<i>CN Công ty TNHH Dầu Thực vật Cái Lân tại Hiệp Phước, TP Hồ Chí Minh</i>	94.226.365.979	80.577.520.645
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM CJ CẦU TRE</i>	-	75.396.338.062
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC</i>	84.540.496.524	62.567.962.206
<i>Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Phương Anh</i>	48.902.495.684	49.448.314.118
<i>CÔNG TY TNHH UNIKA VIỆT NAM</i>	-	49.418.732.725

CÔNG TY TNHH PANOVAL ASIA	36.484.371.000	36.723.456.000
CÔNG TY TNHH CHO THUÊ KHO NYK (VIỆT NAM)	35.588.863.127	35.887.929.694
CÔNG TY TNHH MTV CHẾ BIẾN THỰC PHẨM THỌ PHÁT	34.622.552.400	35.055.334.305
CÔNG TY CỔ PHẦN HÙNG VƯƠNG	28.943.147.751	29.447.991.180
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XANH ĐẠI DŨNG	28.876.454.419	29.077.587.962
Công ty Cổ phần Dầu Nhớt và Hoá Chất Việt Nam	22.101.747.418	22.374.608.497
CÔNG TY TNHH TÂN PHÚC HỒNG	28.237.384.681	21.237.197.321
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI RỒNG PHƯƠNG BẮC	17.161.709.068	17.408.229.361
CÔNG TY CỔ PHẦN VIET CEMENT TERMINAL	15.799.151.709	16.188.293.377
CÔNG TY TNHH MỘC VÂN PHONG	-	15.746.250.000
CÔNG TY CỔ PHẦN GON SA	14.545.621.203	14.729.166.480
Công ty TNHH Giấy Xuân Mai	21.927.378.215	11.703.299.015
CÔNG TY TNHH KỸ THUẬT CƠ ĐIỆN MEE	11.165.769.035	11.310.779.023
CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM	133.506.027.439	-
CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ LẠNH KLAUS	14.351.608.096	-
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SẢN XUẤT LÊ TRẦN	17.528.597.561	-
+ Doanh nghiệp khác < 10 tỷ	186.611.457.343	174.627.590.970

V.16 Vay và Nợ

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</u>
Vay ngắn hạn	13.520.432.189	90.058.982.189
Vay dài hạn	391.430.201.180	377.738.906.540
Tổng cộng	404.950.633.369	467.797.888.729

Chi tiết:

1. Vay ngắn hạn:

a. Vay ngắn hạn BIDV	11.904.800.000	11.904.800.000
b. Vay ngắn hạn Vietinbank	-	76.000.000.000
c. Vay ngắn hạn Hfíc	1.615.632.189	2.154.182.189
Tổng cộng	13.520.432.189	90.058.982.189

- a. Khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/3064554/HĐTD ngày 19/04/2016 mục đích cho vay thi công đường, vỉa hè gđ 01, hệ thống thoát nước mưa (hạng mục đường - vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, cây xanh và chiếu sáng đường Bắc Nam đoạn từ cầu Rạch Rộp 1 đến cầu Mương Lớn 1 (Hạn mức vay 47 tỷ 9). (Vay dài hạn đến hạn trả).
- b. Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 13.150102/HĐTD ngày 04/06/2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 10/08/2015. (Hạn mức vay 515 tỷ). (Vay dài hạn đến hạn trả).
- c. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 102/2012/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 16/05/2012. (Hạn mức vay 19,7 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GĐ 01). (Vay dài hạn đến hạn trả).

2. Vay dài hạn

a. Vay dài hạn Công ty Hfíc	17.090.200.000	17.090.200.000
b. Vay dài hạn Công ty Hfíc	30.000.000.000	30.000.000.000
c. Vay dài hạn Vietinbank	323.472.101.180	306.804.606.540
d. Vay dài hạn BIDV	20.833.400.000	23.809.600.000
e. Vay dài hạn Shinhan Bank	34.500.000	34.500.000
Tổng cộng	391.430.201.180	377.738.906.540

- 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 29/12/2012. (Hạn mức vay 27 tỷ, Module 01 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- b. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 13/6/2017. (Hạn mức vay 45,115 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- c. (1) Vay Vietinbank - Hợp đồng 515 tỷ (hết hạn mức) 503.513.656.955 503.513.656.955
(2) Vay Vietinbank - Hợp đồng 485 tỷ 443.598.395.242 426.930.900.602
Trả nợ vay (623.639.951.017) (547.639.951.017)
Tổng cộng 323.472.101.180 382.804.606.540

(1) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 13.150102/HĐTD ngày 04/06/2013 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng ngày 10/08/2015. (Hạn mức vay 515 tỷ).

(2) Khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 04/2016-HĐTDDA/NHCT912-HIPC NGÀY 7/12/2016. (Hạn mức vay 485 tỷ).

- d. Khoản vay từ Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/3064554/HĐTĐ ngày 19/04/2016 mục đích cho vay thi công đường, vỉa hè gđ 01, hệ thống thoát nước mưa (hạng mục đường - vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa, cây xanh và chiếu sáng đường Bắc Nam đoạn từ cầu Rạch Rộp 1 đến cầu Muong Lớn 1 (Hạn mức vay 47 tỷ 9).
- e. Khoản vay từ Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Bank Việt Nam theo hợp đồng tín dụng số SHBVN-BC/HDTD/HPI/201802 ngày 17/4/2018 mục đích cho vay tài trợ xây dựng cầu Rạch Rộp 1 GĐ 2 (hạn mức vay 50 tỷ)

V.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<u>30/09/2018</u>	<u>01/07/2018</u>
<i>Quỹ khen thưởng</i>	4.511.178.323	5.398.448.823
<i>Quỹ phúc lợi</i>	534.912.424	1.094.282.424
<i>Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty</i>	5.501.530.456	5.501.530.456
Tổng cộng	<u>10.547.621.203</u>	<u>11.994.261.703</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2018

V.18 Nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn Cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm 2018	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	265.745.459.435	1.006.953.511.785
<i>Lợi nhuận trong kỳ</i>	-	-	-	(13.674.751.833)	(13.674.751.833)
<i>Trích cổ tức kỳ trước</i>	-	-	-	(60.000.000.000)	(60.000.000.000)
<i>Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	(7.332.976.824)	(7.332.976.824)
<i>Trích quỹ thường ban điều hành</i>	-	-	-	(4.124.799.464)	(4.124.799.464)
Số dư cuối Quý II năm 2018	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	180.612.931.314	921.820.983.664
Số dư đầu Quý III năm 2018	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	180.612.931.314	921.820.983.664
<i>Lợi nhuận trong kỳ</i>	-	-	-	62.366.570.898	62.366.570.898
Số dư cuối Quý III năm 2018	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	242.979.502.212	984.187.554.562

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2018

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 3-2018

Quý 3-2017

- Tổng doanh thu

+ Doanh thu thuê đất

303.984.595.052

54.169.909.069

- Giai đoạn 01

3.759.558.024

3.654.988.096

- Giai đoạn 02

300.225.037.028

50.514.920.973

+ Doanh thu cung cấp nước sạch + lắp đặt đồng hồ nước

7.108.619.492

6.785.711.521

+ Doanh thu xử lý nước thải

2.795.021.892

2.363.995.150

+ Doanh thu nhà lưu trú

1.015.816.507

685.768.231

+ Doanh thu khác

562.294.105

117.877.170

Tổng cộng**315.466.347.048****64.123.261.141****- Các khoản giảm trừ doanh thu**

- Các khoản giảm trừ doanh thu

-

-

- Doanh thu thuần**315.466.347.048****64.123.261.141****VI.2 Giá vốn hàng bán**

+ Giá vốn thuê đất

223.447.083.867

29.431.025.244

- Giai đoạn 01

579.681.911

1.091.157.099

- Giai đoạn 02

222.867.401.956

28.339.868.145

+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước

7.001.529.832

6.493.634.497

+ Giá vốn xử lý nước thải

615.400.038

601.657.201

+ Giá vốn nhà lưu trú

730.461.878

833.689.992

Tổng cộng**231.794.475.615****37.360.006.934****VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay

-

3.664.171.454

- Lãi do chậm thanh toán

6.735.967.016

638.574.697

Tổng cộng**6.735.967.016****4.302.746.151****VI.4 Chi phí hoạt động tài chính**

- Lãi vay

-

219.228.163

- Khác

-

310.298.636

Tổng cộng

-

529.526.799**VI.5 Chi phí bán hàng**

Chi phí nhân viên bán hàng

444.926.448

794.824.773

Chi phí đồ dùng văn phòng

36.156.999

37.020.600

Chi phí dịch vụ mua ngoài

1.537.742.255

1.161.192.400

Chi phí bằng tiền khác

732.842.014

207.509.790

Tổng cộng**2.751.667.716****2.200.547.563****VI.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nhân viên quản lý

3.979.187.456

4.670.190.986

Chi phí đồ dùng văn phòng

175.246.546

173.101.673

Chi phí khấu hao TSCĐ

210.895.515

170.739.267

Thuế, phí và lệ phí

16.336.364

-

Chi phí dịch vụ mua ngoài

2.194.210.183

1.721.330.568

Chi phí bằng tiền khác

4.402.712.622

1.087.167.405

Tổng cộng**10.978.588.686****7.822.529.899**

Người lập

Phan Xuân Tứ Quý

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân

Ngày 19 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc

Nguyễn Trường Bảo Khánh

