

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: 29.../2024/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2024

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 IV 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 IV – 2023 (1)	Quý IV – 2022 (2)	CHÈNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	40.016.158.319	90.816.642.437	(50.800.484.118)	44%
2	Tổng chi phí	2.810.374.658	85.544.446.375	(82.734.071.717)	3%
3	Lợi nhuận trước thuế	37.205.783.661	5.272.196.062	31.933.587.599	706%
4	Thuế TNDN				
5	Lợi nhuận sau thuế	37.205.783.661	5.272.196.062	31.933.587.599	706%

Theo Báo cáo tài chính quý IV năm 2023, lợi nhuận sau thuế của Công ty là 37,205 tỷ đồng, tăng 31,933 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022. HIPC xin được giải trình như sau:

1. Tổng doanh thu giảm 50,800 tỷ đồng tương đương giảm 56% so với cùng kỳ năm 2022. Cụ thể:

Doanh thu của hoạt động cho thuê lại đất giảm 53,590 tỷ đồng tương đương giảm 95% là do trong quý IV năm 2023 HIPC có ghi nhận khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến hợp đồng cho thuê đất trị giá 61,01 tỷ đồng và không có hợp đồng thuê đất thanh toán đạt mức 95% để ghi nhận doanh thu một lần 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 IV năm 2023 tăng 186% tương đương tăng 63,800 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022, chủ yếu do doanh thu hoạt động tài chính liên quan đến khoản lãi chậm thanh toán phát sinh liên quan đến hợp đồng cho thuê đất kể trên với số tiền 66,828 tỷ đồng.

2. Tổng chi phí giảm 82,734 tỷ đồng tương đương giảm 97 % so với cùng kỳ năm 2022. Cụ thể:

Giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất giảm 57,893 tỷ đồng tương đương giảm 99% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân là do doanh thu giảm dẫn đến giá vốn tương ứng.

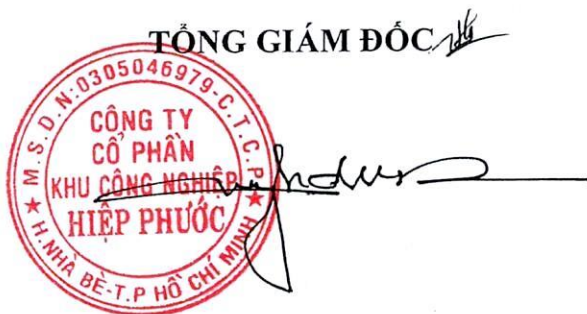
Giá vốn khác (giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân...) giảm 25% tương đương giảm 4,607 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022.

Chi phí bán hàng, chi phí quản lý, chi phí khác... giảm 18% tương đương tăng 2,107 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022.

3. Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế quý IV năm 2023 của Công ty là 37,205 tỷ đồng tăng 606% so với cùng kỳ năm 2022 tương ứng 31,933 tỷ đồng, chủ yếu là lợi nhuận từ hoạt động tài chính.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, P.TCKT.



Nguyễn Bảo Đức

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: 30.../2024/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ 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 IV 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: 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 IV năm 2023



TỔNG GIÁM ĐỐC

Khuỳnh Bảo Đức

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày : 31/12/2023

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		913.654.850.607	931.803.471.806
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	14.464.319.871	52.754.223.042
1. Tiền	111		9.964.319.871	38.754.223.042
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.500.000.000	14.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	697.900.000.000	631.730.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		697.900.000.000	631.730.000.000
III. Các khoản phải thu	130		156.170.560.511	205.343.931.684
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	114.044.874.921	121.154.378.824
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		11.476.050.840	11.698.089.647
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		31.276.313.714	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	272.242.344	649.450.954
1. Hàng tồn kho	141		272.242.344	649.450.954
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	44.847.727.881	41.325.866.126
1. Thuê và các khoản khác phải thu của Nhà nước	153		44.847.727.881	41.325.866.126
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		1.536.785.514.537	1.490.040.529.599
II. Tài sản cố định	220		25.877.328.839	28.182.914.562
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	25.800.614.271	27.957.378.086
- Nguyên giá	222		63.950.654.988	63.703.054.988
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(38.150.040.717)	(35.745.676.902)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.6	76.714.568	225.536.476
- Nguyên giá	228		1.308.101.372	1.308.101.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.231.386.804)	(1.082.564.896)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.7	153.640.370.100	139.477.417.659
- Nguyên giá	231		535.045.215.839	535.045.215.839
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(381.404.845.739)	(395.567.798.180)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	1.292.916.604.375	1.258.074.532.434
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.292.916.604.375	1.258.074.532.434
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	64.029.354.991	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)
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.10	321.856.232	310.745.121
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		321.856.232	310.745.121
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		2.450.440.365.144	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		2.088.304.657.135	2.126.365.022.784
I. Nợ ngắn hạn	310		1.947.687.222.248	1.977.031.395.469
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	2.096.719.011	29.012.870.030
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	268.550.074	156.180.693
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	1.430.637.127	1.848.589.946
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	1.611.346.524.204	1.610.370.144.559
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	107.120.784.682	107.797.773.992
6. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	212.169.751.068	215.991.680.167
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	7.740.500.000	6.192.400.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	5.513.756.082	5.661.756.082
II. Nợ dài hạn	330		140.617.434.887	149.333.627.315
1. Phải trả người bán dài hạn	331		4.024.289.642	4.024.289.642
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	24.284.100.000	32.024.600.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		112.309.045.245	113.284.737.673
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+420)	400		362.135.708.009	295.478.978.621
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	362.135.708.009	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
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		41.208.052.350	41.208.052.350
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(379.072.344.341)	(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		66.656.729.388	32.208.648.645
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.450.440.365.144	2.421.844.001.405

Người lập



Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân



Ngày 19 tháng 01 năm 2024
Tổng Giám Đốc

Huỳnh Bảo Đức

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
I	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	23.617.975.554	75.505.234.072	84.310.612.486	142.784.610.544
2. Các khoản giảm trừ	02		61.010.452.040	-	61.010.452.040	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		(37.392.476.486)	75.505.234.072	23.300.160.446	142.784.610.544
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	(3.930.937.508)	76.985.329.232	34.628.881.796	122.858.302.678
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(33.461.538.978)	(1.480.095.160)	(11.328.721.350)	19.926.307.866
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	76.673.686.006	14.343.203.989	110.737.431.903	42.183.393.536
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.4	(2.794.410.878)	(3.083.614.275)	(33.667.775)	(4.032.977.112)
- Trong đó lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	662.532.026	1.108.333.078	2.952.307.412	4.094.186.408
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.686.996.411	10.279.613.615	30.632.996.560	31.733.941.501
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		36.657.029.469	4.558.776.411	65.857.074.356	30.314.550.605
11. Thu nhập khác	31		734.948.799	968.204.376	2.637.637.249	3.093.304.190
12. Chi phí khác	32		186.194.607	254.784.725	1.120.382.217	709.206.150
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		548.754.192	713.419.651	1.517.255.032	2.384.098.040
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		37.205.783.661	5.272.196.062	67.374.329.388	32.698.648.645
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		37.205.783.661	5.272.196.062	67.374.329.388	32.698.648.645
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		620	88	1.123	545
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập



Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân

Ngày 19 tháng 01 năm 2024

Trưởng Giám đốc



Huỳnh Bảo Đức

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2023

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuết 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		139.982.514.753	134.211.476.145
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(62.634.373.186)	(62.927.576.396)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(33.781.803.545)	(36.540.477.637)
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		9.387.426.202	4.843.778.622
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(51.464.371.729)	(37.569.340.143)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD	20		1.489.392.495	2.017.860.591
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		(15.531.372.991)	(21.841.066.180)
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		(940.600.000.000)	(314.930.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		874.464.771.780	345.580.000.000
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		46.530.176.445	37.775.547.269
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	30		(35.136.424.766)	46.584.481.089
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		(4.644.300.000)	(4.644.300.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	40		(4.644.300.000)	(4.644.300.000)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỶ (50=20+30+40)	50		(38.291.332.271)	43.958.041.680
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU KỶ	60		52.754.223.042	8.793.161.073
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.429.100	3.020.289
- TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỶ (50+60+61)	70		14.464.319.871	52.754.223.042

Người lập

Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng

Lữ Thị Thu Vân



Ngày 19 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc

Huỳnh Bảo Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Tại ngày : 31/12/2023***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(VND) được chuyển đổi thành đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

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

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

IV.3. Khoản phải thu

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

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

IV.4. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định:

Tài sản cố định hữu hình

- Nhà cửa, vật kiến trúc

- Máy móc, thiết bị

- Phương tiện vận tải, truyền dẫn

- Thiết bị dụng cụ quản lý

- 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 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2023

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

Tiền	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	14.464.319.871	52.754.223.042
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	57.226.000	139.218.000
<i>Tiền gửi VND</i>	9.907.093.871	38.615.005.042
<i>Tiền gửi ngoại tệ</i>	9.823.363.664	38.531.936.542
<i>Các khoản tương đương tiền</i>	83.730.207	83.068.500
	4.500.000.000	14.000.000.000

V.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
<u>Tiền gửi kỳ hạn có thời hạn ≤ 1 năm</u>	697.900.000.000	631.730.000.000
	697.900.000.000	631.730.000.000

V.3 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>	114.044.874.921	121.154.378.824
Thuê đất KCN Hiệp Phước	96.617.280.760	96.737.780.237
<i>Chi tiết:</i>		
<i>Công Ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam</i>	13.515.425.000	13.515.425.000
<i>Công Ty Cổ Phần Thực Phẩm Cj Cầu Tre</i>	8.119.605.638	8.119.605.638
<i>Chi Nhánh Công Ty TNHH Calofic Tại Hiệp Phước, Tphcm</i>	5.262.205.430	5.262.205.430
<i>Công Ty Cổ Phần Dược Phẩm Fremed</i>	5.149.496.000	5.149.496.000
<i>Công Ty TNHH Honda Logicom (Việt Nam)</i>	4.915.900.000	4.915.900.000
<i>Tổng Công Ty Bưu Điện Việt Nam</i>	4.726.476.245	4.726.476.245
<i>Công Ty TNHH Thương Mại Và Vận Tải Phương Anh</i>	4.504.382.468	4.504.382.468
<i>Công Ty TNHH Tsurumi Pump Việt Nam</i>	4.397.853.501	4.397.853.501
<i>Công Ty TNHH Unika Việt Nam</i>	3.719.689.561	3.719.689.561
<i>Công Ty TNHH Mtv Chế Biến Thực Phẩm Thọ Phát</i>	3.548.811.621	3.548.811.621
<i>Công Ty TNHH Thực Phẩm Quốc Tế Nam Dương</i>	2.934.886.917	2.934.886.917
<i>Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Nam Thái Sơn</i>	2.368.040.001	2.368.040.001
<i>Công Ty TNHH Panoval Asia</i>	2.008.314.000	2.008.314.000
+ <i>Doanh nghiệp khác < 2 tỷ</i>	31.446.194.378	31.566.693.855
Phí duy tu - bảo dưỡng	14.573.657.926	16.767.882.438
<i>Chi tiết:</i>		
<i>Công Ty Cổ Phần Thực Phẩm Bình Tây</i>	1.805.715.741	1.482.236.948
<i>Công Ty Cổ Phần Sx Xd Hưng Long Phước</i>	1.709.405.428	1.137.724.252
<i>Công Ty Cổ Phần Thực Phẩm Cj Cầu Tre</i>	1.294.333.560	1.065.295.111
<i>Công Ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn (Spct)</i>	1.200.790.545	2.019.897.827
<i>Công Ty Cổ Phần Kết Cấu Thép Thành Long Vineco</i>	912.667.462	970.945.170
<i>Công Ty TNHH Thương Mại Rông Phước Bắc</i>	859.561.500	670.817.636
<i>Chi Nhánh Công Ty Cổ Phần Phân Bón Miền Nam - Nhà Máy Phân</i>	854.640.234	823.103.694
+ <i>Doanh nghiệp khác < 800 triệu đồng</i>	5.936.543.456	8.597.861.800
Lắp đặt đồng hồ nước	93.000	93.000
Cung cấp nước sạch	1.129.967.725	3.152.479.002
Phí môi trường	818.701.321	3.578.309.504
Phòng trọ Nhà Lưu trú	274.169.237	200.758.716
Thuê mặt bằng, rác	1.770.450	-
Phải thu khác	629.234.502	717.075.927

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	11.476.050.840	11.698.089.647
Công Ty TNHH Mtv Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận	6.549.024.823	6.549.024.823
Công Ty TNHH Tư Giác Vàng	308.000.000	-
Doanh nghiệp khác < 300 triệu	4.619.026.017	5.149.064.824
Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hào Dương)	(626.678.964)	(626.678.964)
Các khoản phải thu khác	31.276.313.714	73.118.142.177
Chi đền bù GPMB chưa quyết toán	18.767.985.531	42.436.488.554
Trích trước Lãi tiền gửi	6.138.223.695	8.795.458.653
Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách	2.412.235.831	2.512.984.842
Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách	2.516.438.710	1.925.842.230
Thu ngân sách Rạch Rộp 01 - GD 02	-	10.041.441.211
Thu ngân sách Mương Lớn 01 - GD 02	-	5.638.018.428
IPC - Nền tái định cư	-	255.892.000
Tạm ứng của CBNV	1.421.554.091	1.372.721.091
Khác	19.875.856	139.295.168
Tổng cộng	156.170.560.511	205.343.931.684

V.4 Hàng tồn kho

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên vật liệu Cấp Nước	202.882.314	265.355.549
Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	69.360.027	384.095.402
Tổng cộng	272.242.344	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	16.285.381.963	12.763.520.208
Thuế & các khoản phải thu của nhà nước (*)	28.562.345.918	28.562.345.918
Tổng cộng	44.847.727.881	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 : 31/12/2023

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	-	137.900.000	-	109.700.000	-	247.600.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
2. Số cuối quý	44.701.430.350	3.820.435.139	13.249.202.937	2.179.586.562	-	63.950.654.988
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	1.776.266.808	273.970.572	306.167.813	47.958.622	-	2.404.363.815
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
2. Số cuối quý	19.773.907.681	3.374.832.222	12.913.130.919	2.088.169.895	-	38.150.040.717
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	24.927.522.669	445.602.917	336.072.018	91.416.667	-	25.800.614.271

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	148.821.908	-	1.231.386.804
	1.082.564.896	148.821.908	-	1.231.386.804
Giá trị còn lại				
Phần mềm	225.536.476	-	-	76.714.568
	225.536.476	-	-	76.714.568

V.7 Bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
BDS đầu tư	535.045.215.839	-	-	535.045.215.839
	535.045.215.839	-	-	535.045.215.839
Giá trị hao mòn lũy kế				
BDS đầu tư	395.567.798.180	4.252.661.636	18.415.614.077	381.404.845.739
	395.567.798.180	4.252.661.636	18.415.614.077	381.404.845.739
Giá trị còn lại				
BDS đầu tư	139.477.417.659	-	-	153.640.370.100
	139.477.417.659	-	-	153.640.370.100

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC

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

Báo cáo tài chính

Tại ngày : 31/12/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2023

V.8 Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.258.074.532.434	34.842.071.941	-	1.292.916.604.375
Tổng cộng	1.258.074.532.434	34.842.071.941	-	1.292.916.604.375

Chi tiết:**I. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm****Xây dựng cơ bản GD I (*)**

Di dời ống nước thải trên hành lang giữa lô C4 và C6
 Di dời tuyến ống nước thải cho các lô C30, C32 và C34
 Đường dân sinh dọc rạch Cá Chốt
 Chi phí chuyên giao GD 1 còn lại từ IPC
 Hệ thống cấp nước cho lô C20a-1 và C20a-2
 Hệ thống cấp nước cho lô C16a-1->C16a-4
 Miếu thờ trong KCN Hiệp Phước GD 2
 Nhà ở xã hội KCN HP xã Hiệp Phước huyện Nhà Bè
 Thu gom nước thải bổ sung KCN HP GD 01

Nhà xưởng cao tầng

Sân Tennis KCN Hiệp Phước

Thay mới đường ống thu gom nước thải có áp đoạn từ trước lô C1

Tuyến ống thu gom nước thải tự chảy cho các lô C16a-1->C16a-4

Xây dựng cơ bản GD II ()**

Giá trị chuyển giao từ IPC dự án KCN Hiệp Phước - GD II

Khu công nghiệp hỗ trợ 1

Chi phí đến bù giải tỏa KCN Hiệp Phước - GD II

Chi phí quản lý dự án KCN Hiệp Phước - GD II

Các công trình san lấp - KCN Hiệp Phước - GD II

Hệ thống cấp nước KCN Hiệp Phước - GD II

Hệ thống thoát nước mua KCN Hiệp Phước - GD II

Hệ thống thoát nước thải KCN Hiệp Phước - GD II

Hệ thống điện KCN Hiệp Phước - GD II

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
	41.605.429.511	-	-	41.605.429.511
	1.097.272.727	-	-	1.097.272.727
	500.000.000	-	-	500.000.000
	1.136.376.727	-	-	1.136.376.727
	17.759.128.305	-	-	17.759.128.305
	1.456.722.545	-	-	1.456.722.545
	7.363.636	-	-	7.363.636
	3.375.387.118	-	-	3.375.387.118
	136.363.636	-	-	136.363.636
	2.855.075.454	-	-	2.855.075.454
	9.922.595.757	-	-	9.922.595.757
	2.344.651.433	-	-	2.344.651.433
	375.583.082	-	-	375.583.082
	638.909.091	-	-	638.909.091
	336.207.412.209	34.840.471.941	-	371.047.884.150
	18.213.973.568	-	-	18.213.973.568
	581.897.350	34.553.638.355	-	35.135.535.705
	31.312.129.803	-	-	31.312.129.803
	1.735.454.545	-	-	1.735.454.545
	11.054.337.626	-	-	11.054.337.626
	4.766.493.738	-	-	4.766.493.738
	602.090.910	53.636.364	-	655.727.274
	5.095.449.685	-	-	5.095.449.685

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Công trình đường vỉa hè KCN Hiệp Phước - GD II	153.677.323.814	-	-	153.677.323.814
Công trình cầu đường bộ KCN Hiệp Phước - GD II	5.742.878.522	10.975.000	-	5.753.853.522
Đo đạc xây dựng hạ tầng kỹ thuật - KCN HP - GD II	2.735.712.315	-	-	2.735.712.315
Tuyến ống thu gom nước thải GD 02	3.661.782.064	-	-	3.661.782.064
San lấp, phát quang lô E - F GD 02	407.272.728	-	-	407.272.728
Nhà máy Xử lý nước thải GD 02	86.502.272.726	-	-	86.502.272.726
Công trình khác KCN Hiệp Phước - GD II	10.118.342.815	222.222.222	-	10.340.565.037
Chi phí chuyển nhượng KCN HP GD III	114.901.012.893	-	-	114.901.012.893
Chi phí chuyển nhượng Khu Cảng HP	102.243.038.566	-	-	102.243.038.566
Khu đô thị Hiệp Phước	61.247.451.685	1.600.000	-	61.249.051.685
Khu dân cư Hiệp Phước 01	7.179.688.623	-	-	7.179.688.623
Tổng cộng	663.384.033.487	34.842.071.941	-	698.226.105.428

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

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Xây dựng cơ bản dở dang GD I	170.303.923.394	-	-	170.303.923.394
Xây dựng cơ bản dở dang GD II	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 : 31/12/2023

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)
Tổng cộng	64.029.354.991	63.994.919.823

(*) 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.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
Hệ thống PCCC NLT BLOCK I	6.481.481	-
Hệ thống PCCC NMXLNT GĐ I	4.629.630	-
Tổng cộng	321.856.232	310.745.121

V.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công Ty TNHH Tm Dv Thi Công Xây Dựng Cầu Đường Hồng An	573.480.000	-
Cty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Công Nghệ Hoàng Giang	472.271.000	472.271.000
Công Ty TNHH Hoa Nam	231.000.000	231.000.000
Cn Cty Cp Tư Vấn Cntb & Kiểm Định Xd Coninco (Hà Nội)	169.767.000	169.767.000
+ Doanh nghiệp khác	650.201.011	28.139.832.030
Tổng cộng	2.096.719.011	29.012.870.030

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>
Thuê đất KCN Hiệp Phước	162.704.917	-
Cung cấp nước sạch	28.077.084	47.297.271
Phí môi trường	29.712	7.238.894
Phòng trọ Nhà Lưu trú	4.885.038	22.795.040
Phí duy tu - bảo dưỡng	44.772.618	11.362.283
Phải thu khác	28.080.705	67.487.205
Tổng cộng	268.550.074	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	1.430.637.127	1.848.589.946
Tổng cộng	1.430.637.127	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>	1.608.912.770.204	1.608.268.600.286
<i>Trích trước chi phí lương</i>	2.433.754.000	2.083.717.000
<i>Khác</i>	-	17.827.273
Tổng cộng	1.611.346.524.204	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	64.800.933.584	57.170.387.693
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GĐ2 - IPC	14.360.209.142	14.360.209.142
Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	3.678.969.344	3.678.969.344
Hoàn trả kinh phí bồi thường	453.687.176	453.687.176
Cổ tức chia cho cổ đông	60.000.047.500	60.000.047.500
Kinh phí công đoàn	276.121.368	278.619.339
Khác	577.059.208	171.718.725
Ký quỹ, ký cược	68.022.723.746	79.878.041.248
- Đặc cọc xây dựng ở KCN Hiệp Phước	2.866.000.000	2.686.000.000
- Đặc cọc thuê phòng ở nhà lưu trú CN	515.491.951	528.041.248
- Đặc cọc khác (Bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, căn tin, ...)	1.001.051.795	1.023.820.000
- Đặc cọc thuê đất KCN Hiệp Phước	63.640.180.000	75.640.180.000
Tổng cộng	212.169.751.068	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>	107.120.784.682	107.797.773.992
Tổng cộng	107.120.784.682	107.797.773.992

Chi tiết:

<i>Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Xanh Đại Dừng</i>	24.659.369.722	25.460.544.042
<i>Công Ty TNHH Cho Thuê Kho Nyk (Việt Nam)</i>	20.934.626.212	22.130.890.568
<i>Công Ty TNHH Tập Đoàn Rita Võ</i>	15.490.708.725	17.008.475.657
<i>Công Ty Cổ Phần Hino Sao Bắc (Hcm)</i>	12.220.766.516	9.443.674.433
<i>Công Ty TNHH Tân Phúc Hồng</i>	8.032.365.010	8.702.440.710
<i>Công Ty TNHH Xây Dựng Và Công Nghệ Môi Trường Vietech</i>	7.523.466.383	7.523.466.383
<i>Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Xây Dựng Hưng Hưng Long Phước</i>	5.662.795.395	5.951.921.783
+ Doanh nghiệp khác < 5 tỷ	12.596.686.719	11.576.360.416

V.17 Vay và Nợ

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>	7.740.500.000	6.192.400.000
<i>Vay dài hạn</i>	24.284.100.000	32.024.600.000
Tổng cộng	32.024.600.000	38.217.000.000

- a. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 29/12/2016. (Hạn mức vay 27 tỷ, Module 01 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- b. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 13/6/2017. (Hạn mức vay 45,115 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GĐ 02)

V.18 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Quỹ khen thưởng</i>	10.900.323	158.900.323
<i>Quỹ phúc lợi</i>	1.325.303	1.325.303
<i>Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty</i>	5.501.530.456	5.501.530.456
Tổng cộng	5.513.756.082	5.661.756.082

V.19 Dự phòng phải trả dài hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Dự phòng phải trả khác</i>	112.309.045.245	113.284.737.673
Tổng cộng	112.309.045.245	113.284.737.673

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 31/12/2023

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	Đơn vị tính: VND
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	-	-	-	-	67.374.329.388	67.374.329.388	
Thù lao HĐQT + BKS	-	-	-	-	(717.600.000)	(717.600.000)	
Số cuối Quý III năm 2023	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	-	(379.072.344.341)	362.135.708.009	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV 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 IV-2023	Quý IV-2022
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu thuê đất	2.906.301.902	56.496.714.586
- Giai đoạn 01	1.995.120.516	518.735.044
- Giai đoạn 02	911.181.386	55.977.979.542
+ Doanh thu cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	12.404.689.903	11.259.427.767
+ Doanh thu xử lý nước thải	6.546.923.292	6.655.100.525
+ Doanh thu nhà lưu trú	1.113.813.771	1.093.991.194
+ Doanh thu khác	646.246.686	-
Tổng cộng	23.617.975.554	75.505.234.072
- Các khoản giảm trừ doanh thu	61.010.452.040	-
- Các khoản giảm trừ doanh thu	61.010.452.040	-
- Doanh thu thuần	(37.392.476.486)	75.505.234.072
VI.2 Giá vốn hàng bán		
+ Giá vốn thuê đất	819.242.302	58.712.702.337
- Giai đoạn 01	151.984.029	174.426.712
- Giai đoạn 02	667.258.273	58.538.275.625
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	10.589.965.477	15.188.657.805
+ Giá vốn xử lý nước thải	2.404.876.163	2.125.930.057
+ Giá vốn nhà lưu trú	670.592.627	958.039.033
+ Hoàn nhập giá vốn thuê đất GĐ 2	(18.415.614.077)	-
Tổng cộng	(3.930.937.508)	76.985.329.232
VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi	9.843.964.056	10.214.954.230
- Lãi chậm thanh toán	66.828.292.850	4.125.229.470
- Lãi chênh lệch tỷ giá	1.429.100	3.020.289
Tổng cộng	76.673.686.006	14.343.203.989
VI.4 Chi phí hoạt động tài chính		
- Hoàn nhập dự phòng	(2.794.410.878)	(3.083.614.275)
Tổng cộng	(2.794.410.878)	(3.083.614.275)
VI.5 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	576.666.470	855.465.380
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	6.700.000
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.994.452	12.473.958
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.326.104	233.693.740
Chi phí bằng tiền khác	32.545.000	-
Tổng cộng	662.532.026	1.108.333.078

VI.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	6.051.321.925	6.159.540.013
Chi phí đồ dùng văn phòng	47.048.600	54.363.700
Chi phí khấu hao TSCĐ	92.117.723	198.728.221
Thuế, phí và lệ phí	275.000	16.030.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.309.353.526	1.681.808.595
Chi phí bằng tiền khác	1.186.879.637	2.169.143.086
Tổng cộng	8.686.996.411	10.279.613.615

Người lập



Nguyễn Thành Tín

Kế toán trưởng



Lữ Thị Thu Vân



Ngày 19 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Huỳnh Bảo Đức

