

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019



Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 35

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty"), trước đây là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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 theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

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.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại Khu B, Đường số 1, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Minh Trí	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2019
Ông Tề Trí Dũng	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 28 tháng 6 năm 2019
Ông Trần Đăng Linh	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2019
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 11 tháng 10 năm 2019
Ông Huỳnh Bảo Đức	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên	
Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Thành viên	
Bà Phạm Thị Viêt	Thành viên	
Bà Trần Đình Thu Nhi	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Dương Minh Nhựt	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2019
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 6 tháng 8 năm 2019
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Thành viên	
Ông Võ Tuấn Anh	Thành viên	

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Vũ Đình Thi	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 11 tháng 2 năm 2020
Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Tổng Giám đốc	hết nhiệm kỳ từ ngày 6 tháng 2 năm 2020
Ông Huỳnh Bảo Đức	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Bình	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Giang Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đinh Văn Tươi	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tấn Phong	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2019

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Đình Thi	Tổng Giám đốc	từ ngày 11 tháng 2 năm 2020
Ông Nguyễn Trường Bảo Khánh	Tổng Giám đốc	đến ngày 11 tháng 2 năm 2020

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với Chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") được lập ngày 25 tháng 6 năm 2020 và được trình bày từ trang 5 đến trang 35, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo Chuẩn mực Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho việc đưa ra ý kiến ngoại trừ của chúng tôi.



Building a better
working world

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như được trình bày tại Thuyết minh số 7, Công ty chưa ghi nhận khoản lãi chậm thanh toán từ Công ty Cổ phần Hùng Vương theo các hợp đồng thuê đất có liên quan. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Công ty Cổ phần Hùng Vương để quyết toán giá trị cần ghi nhận. Dựa trên các thông tin hiện có, chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính đầy đủ của khoản lãi chậm thanh toán chưa được ghi nhận tại ngày 31 tháng 12 năm 2019. Theo đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết điều chỉnh khoản mục nói trên hay không và các ảnh hưởng nếu có đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 17 và Thuyết minh số 24 của báo cáo tài chính, Công ty đang sử dụng đơn giá tiền thuê đất tạm tính là 1.764.000 VND/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất được Sở Tài Nguyên và Môi Trường đã đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước. Theo đó, Công ty đã ghi nhận thêm một khoản trị giá 712.432.784.521 VND vào giá vốn hàng bán trong năm do ảnh hưởng của việc cập nhật ghi nhận tăng tiền thuê đất nêu trên so với những năm trước. Thêm vào đó, Công ty cũng đã ghi nhận khoản dự phòng trị giá 274.639.989.461 VND liên quan đến các hợp đồng cho thuê lại đất đã ghi nhận doanh thu hằng năm, phát sinh từ việc điều chỉnh tăng đơn giá tiền thuê đất nêu trên. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định giá thuê cuối cùng.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2019-004-1

Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.101.295.798.133	1.163.746.751.270
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	72.435.069.195	457.263.964.182
111	1. Tiền		6.435.069.195	4.263.964.182
112	2. Các khoản tương đương tiền		66.000.000.000	453.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		777.472.382.500	208.669.675.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	777.472.382.500	208.669.675.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		205.360.676.862	478.207.306.561
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	87.148.274.843	64.877.984.287
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	10.743.506.660	101.616.872.332
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	108.095.574.323	312.339.128.906
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1	(626.678.964)	(626.678.964)
140	IV. Hàng tồn kho	8	496.470.254	454.309.433
141	1. Hàng tồn kho		496.470.254	454.309.433
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		45.531.199.322	19.151.496.094
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	45.531.199.322	19.151.496.094
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.413.239.429.688	2.128.117.855.008
220	I. Tài sản cố định		36.389.086.501	38.474.678.244
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	35.852.539.624	38.352.778.244
222	Nguyên giá		62.428.314.729	62.247.999.164
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(26.575.775.105)	(23.895.220.920)
227	2. Tài sản cố định vô hình		536.546.877	121.900.000
228	Nguyên giá		1.086.801.372	588.151.372
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(550.254.495)	(466.251.372)
230	II. Bất động sản đầu tư	10	1.189.301.852.050	1.305.413.471.700
231	1. Nguyên giá		1.474.575.701.872	1.551.427.239.457
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(285.273.849.822)	(246.013.767.757)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.127.474.247.322	714.586.701.366
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.127.474.247.322	714.586.701.366
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		56.338.475.750	58.723.366.639
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh	13.1	47.331.000.000	47.331.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.2	16.698.354.991	16.698.354.991
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13.1, 13.2	(7.690.879.241)	(5.305.988.352)
260	V. Tài sản dài hạn khác		3.735.768.065	10.919.637.059
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	3.735.768.065	10.919.637.059
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.514.535.227.821	3.291.864.606.278

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.518.763.419.890	2.507.976.232.946
310	I. Nợ ngắn hạn		2.894.809.598.780	2.061.690.561.873
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	45.319.463.911	57.723.531.518
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		94.909.699	298.345.241
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	2.436.669.575	2.557.003.003
314	4. Phải trả người lao động		979.000	7.057.745.340
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	2.145.231.556.222	1.169.183.514.231
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	404.965.420.733	598.388.365.260
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	166.207.703.722	151.113.918.089
320	8. Vay ngắn hạn	20	121.986.812.320	64.981.882.189
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.566.083.598	10.386.257.002
330	II. Nợ dài hạn		623.953.821.110	446.285.671.073
331	1. Phải trả người bán dài hạn	15	4.024.289.642	4.024.289.642
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	69.712.976.007	64.405.775.493
338	3. Vay dài hạn	20	275.576.566.000	377.855.605.938
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	21	274.639.989.461	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(4.228.192.069)	783.888.373.332
410	I. Vốn chủ sở hữu	22.1	(4.228.192.069)	783.888.373.332
411	1. Vốn cổ phần		600.000.000.000	600.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		600.000.000.000	600.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		100.000.000.000	100.000.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		41.208.052.350	41.208.052.350
421	4. (Lỗ lũy kế) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(745.436.244.419)	42.680.320.982
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		42.680.320.982	194.287.683.147
421b	- Lỗ năm nay		(788.116.565.401)	(151.607.362.165)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.514.535.227.821	3.291.864.606.278

Phan Xuân Tứ Quý
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	643.807.772.976	965.511.593.713
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(9.123.387.042)	(20.275.007.638)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	634.684.385.934	945.236.586.075
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(1.446.471.522.144)	(1.083.739.042.258)
20	5. Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(811.787.136.210)	(138.502.456.183)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	76.677.218.364	46.587.506.495
22	7. Chi phí tài chính		(2.411.379.813)	863.888.951
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(26.488.924)	(51.795.861)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(14.327.908.336)	(17.425.549.194)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(36.330.767.553)	(40.739.222.798)
30	10. Lỗ thuần từ hoạt động kinh doanh		(788.179.973.548)	(149.215.832.729)
31	11. Thu nhập khác	26	4.268.085.097	4.443.591.367
32	12. Chi phí khác	26	(3.683.676.950)	(832.132.562)
40	13. Lợi nhuận khác	26	584.408.147	3.611.458.805
50	14. Tổng lỗ kế toán trước thuế TNDN		(787.595.565.401)	(145.604.373.924)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	-	(5.426.988.241)
60	16. Lỗ sau thuế TNDN		(787.595.565.401)	(151.031.362.165)
70	17. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	29	(13.127)	(2.517)
71	18. Lỗ suy giảm trên cổ phiếu	29	(13.127)	(2.517)



Phan Xuân Tứ Quý
Người lập



Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng





Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lỗ kế toán trước thuế		(787.595.565.401)	(145.604.373.924)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		458.760.675.986	1.050.403.764.073
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		2.384.890.889	(958.033.475)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(76.677.218.364)	(45.124.278.995)
06	Chi phí lãi vay		26.488.924	51.795.861
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(403.100.727.966)	858.768.873.540
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		272.376.005.341	(146.510.240.687)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(42.160.821)	133.902.407
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		492.201.068.519	(28.787.821.421)
12	Giảm chi phí trả trước		7.183.868.994	2.932.343.325
14	Tiền lãi vay đã trả		(26.488.924)	(51.795.861)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(15.602.432.111)	(28.580.331.600)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		22.230.000	
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.842.403.404)	(5.757.197.061)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		351.168.959.628	652.147.732.642
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(188.291.608.913)	(381.957.255.187)
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn		(568.802.707.500)	(208.669.675.000)
27	Lãi tiền gửi nhận được và cổ tức được chia		66.370.571.605	38.443.435.402
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(690.723.744.808)	(552.183.494.785)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	20	121.012.326.880	186.081.209.598
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(166.286.436.687)	(239.298.049.144)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(45.274.109.807)	(53.216.839.546)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(384.828.894.987)	46.747.398.311
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		457.263.964.182	410.516.565.871
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	72.435.069.195	457.263.964.182

Phan Xuân Tứ Quý
Người lập

Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng

Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 6 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty"), trước đây là doanh nghiệp nhà nước được cổ phần hóa, được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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 theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

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.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại Khu B, Đường số 1, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 211 người (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 217 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Chứng từ ghi sổ.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu - chi phí mua theo phương pháp nhập trước, xuất trước

3.4 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phần mềm máy tính	4 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 17 năm
Phương tiện vận tải	6 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 7 năm

3.8 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.

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí lũy kế liên quan trực tiếp đến việc xây dựng khu công nghiệp, các công trình nhà xưởng, văn phòng, bãi đậu xe, trạm xử lý nước thải của Công ty mà các công trình này chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.10 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên doanh sau ngày Công ty có quyền đồng kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.17 Lãi (lỗ) trên cổ phiếu

Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc bán hàng và cung cấp các dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc bán hàng và cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động chính hiện nay của Công ty là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp tại Thành phố Hồ Chí Minh; và cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp dịch vụ cho khu chế xuất, khu công nghiệp và khu vực địa lý là Việt Nam. Theo đó, thông tin theo bộ phận sẽ không trình bày.

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Công ty đã ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 1103/BTC-CĐKT ngày 22 tháng 1 năm 2016 của Bộ Tài Chính. Theo đó, khi chưa thu đủ 95% tiền cho thuê theo hợp đồng, Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Công ty thu được từ 95% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành cung cấp dịch vụ.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	177.950.000	32.732.000
Tiền gửi ngân hàng	6.257.119.195	4.231.232.182
Các khoản tương đương tiền (*)	66.000.000.000	453.000.000.000
TỔNG CỘNG	72.435.069.195	457.263.964.182

(*) Đây là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ sáu (6) tháng đến mười hai (12) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

Một số khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn với tổng giá trị là 60.000.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 20).

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khách hàng thuê đất khu công nghiệp	84.914.741.913	63.493.480.552
- Công ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam	13.515.425.000	-
- Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	8.809.527.376	8.119.605.638
- Công ty Cổ phần Dược phẩm Fremed	5.677.314.794	5.149.496.000
- Chi nhánh Công ty TNHH Dầu Thực vật		
Cái Lân tại Hiệp Phước TP Hồ Chí Minh	5.262.205.430	5.262.205.430
- Công ty 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
- Khác	37.610.039.567	30.921.943.738
Khác	2.233.532.930	1.384.503.735
TỔNG CỘNG	87.148.274.843	64.877.984.287
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(626.678.964)	(626.678.964)
GIÁ TRỊ THUẦN	86.521.595.879	64.251.305.323
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	86.445.567.956	64.221.869.323
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 28)	76.027.923	29.436.000

Một số khoản phải thu đã được Công ty thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 20).

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	10.573.314.466	100.889.793.238
Trả trước cho người bán	170.192.194	727.079.094
TỔNG CỘNG	10.743.506.660	101.616.872.332

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	38.982.203.171	292.789.745.873
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Rạch Rộp I - Giai đoạn 2	25.807.039.909	1.395.156.272
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	18.450.717.852	8.144.071.093
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Mương Lớn I - Giai đoạn 2	14.996.840.910	1.337.518.636
Thu ngân sách Nhà máy xử lý nước thải	7.640.205.380	3.258.610.198
Tạm ứng cho nhân viên	1.620.285.400	5.334.892.408
Khác	598.281.701	79.134.426
TỔNG CỘNG	108.095.574.323	312.339.128.906

Số dư này chưa bao gồm khoản lãi phạt do chậm thanh toán công nợ theo hợp đồng cho thuê lại đất số 09/HĐTĐ/HIPC.09 và các văn bản làm việc với Công ty Cổ phần Hùng Vương. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình làm việc với khách hàng này để quyết toán giá trị cần ghi nhận, phù hợp với yêu cầu của Kiểm toán Nhà nước Khu vực 4 theo Biên bản đối chiếu vào ngày 18 tháng 12 năm 2018.

8. HÀNG TỒN KHO

Số dư hàng tồn kho thể hiện giá trị nguyên vật liệu sẽ được sử dụng cho hoạt động cung cấp nước và xử lý nước thải của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

					VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	44.701.430.350	2.094.508.047	13.618.711.098	1.833.349.669	62.247.999.164
Mua trong năm	-	603.051.000	-	87.681.817	690.732.817
Thanh lý	-	-	(510.417.252)	-	(510.417.252)
Số cuối năm	44.701.430.350	2.697.559.047	13.108.293.846	1.921.031.486	62.428.314.729
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	294.760.273	1.104.366.354	8.516.787.146	825.111.669	10.741.025.442
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	10.892.573.641	1.534.213.840	10.456.941.351	1.011.492.088	23.895.220.920
Khấu hao trong năm	1.776.266.808	382.002.979	655.929.516	376.772.134	3.190.971.437
Thanh lý	-	-	(510.417.252)	-	(510.417.252)
Số cuối năm	12.668.840.449	1.916.216.819	10.602.453.615	1.388.264.222	26.575.775.105
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	33.808.856.709	560.294.207	3.161.769.747	821.857.581	38.352.778.244
Số cuối năm	32.032.589.901	781.342.228	2.505.840.231	532.767.264	35.852.539.624

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Đất và hạ tầng
khu công nghiệp

Nguyên giá:

Số đầu năm	1.551.427.239.457
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	345.909.722.776
Điều chỉnh khác	(6.535.641.000)
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận doanh thu một lần	(416.225.619.361)
Số cuối năm	1.474.575.701.872

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	246.013.767.757
Khấu hao trong năm	455.485.701.426
Cho thuê lại đất và cơ sở hạ tầng có liên quan đã ghi nhận doanh thu một lần	(416.225.619.361)
Số cuối năm	285.273.849.822

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	1.305.413.471.700
Số cuối năm	1.189.301.852.050

Thuyết minh bổ sung

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	578.559.605.436	900.934.997.858
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(589.959.700.816)	(702.329.492.732)
Ảnh hưởng từ việc điều chỉnh giá vốn do cập nhật lại ngân sách	(541.141.410.841)	(345.069.285.251)
Dự phòng phải trả cho các hợp đồng cho thuê đất có rủi ro lớn	(274.639.989.461)	-

Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê lại thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn II	635.723.762.256	358.950.669.577
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn I	208.402.929.663	72.657.021.840
Đất và hạ tầng khu công nghiệp – Giai đoạn III	114.901.012.893	114.898.012.893
Khu cảng Hiệp Phước	102.243.038.566	102.243.038.566
Khu đô thị Hiệp Phước	61.247.451.685	61.247.451.685
Khu dân cư Hiệp Phước 1	4.956.052.259	4.590.506.805
TỔNG CỘNG	1.127.474.247.322	714.586.701.366

12. LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 43.575.773.980 VND (năm 2018: 40.005.444.987 VND). Đây là các khoản lãi phát sinh từ các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II của Công ty.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13.1 Đầu tư vào công ty liên doanh

	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	47.331.000.000	(6.141.806.300)	47.331.000.000	(5.305.988.352)

Đây là khoản góp vốn vào Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật với số tiền 47.331.000.000 VND, chiếm 45% vốn điều lệ của công ty này. Hoạt động chính trong năm của Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật là cho thuê nhà xưởng, hội trường, văn phòng và kho bãi.

13.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Long Hậu	16.698.354.991	(1.549.072.941)	16.698.354.991	-

Đây là khoản đầu tư 975.485 cổ phiếu, tương đương 2% vốn cổ phần vào Công ty Cổ phần Long Hậu ("LHG").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	2.765.370.430	5.801.774.551
Chi phí hoa hồng	970.397.635	5.117.862.508
TỔNG CỘNG	3.735.768.065	10.919.637.059

15. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	45.319.463.911	57.723.531.518
Phải trả cho các bên khác	45.319.463.911	57.196.968.026
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn	16.455.960.120	-
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Trung Chính	10.034.784.215	-
- Công ty TNHH Koastal Eco Industries	4.457.800.000	8.331.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DMA	3.503.254.286	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tuấn Danh	2.977.400.000	20.102.372.339
- Các nhà cung cấp khác	7.890.265.290	28.763.595.687
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	526.563.492
Dài hạn	4.024.289.642	4.024.289.642
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.024.289.642	4.024.289.642
TỔNG CỘNG	49.343.753.553	61.747.821.160

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.959.913.807	15.602.432.111	-	28.562.345.918
Thuế giá trị gia tăng	6.191.582.287	52.181.833.311	(41.404.562.194)	16.968.853.404
Thuế thu nhập cá nhân	(2.557.003.003)	2.307.603.855	(2.187.270.427)	(2.436.669.575)
TỔNG CỘNG	16.594.493.091	70.091.869.277	(43.591.832.621)	43.094.529.747
Trong đó:				
Phải thu	19.151.496.094			45.531.199.322
Phải trả	(2.557.003.003)			(2.436.669.575)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án (*)	2.144.475.193.271	1.168.625.181.904
Chi phí lãi vay vốn hóa	698.499.315	491.468.691
Khác	57.863.636	66.863.636
TỔNG CỘNG	2.145.231.556.222	1.169.183.514.231

(*) Số dư này thể hiện phần trích trước chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.563.689.479.805 VND được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 VND/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định giá thuê cuối cùng.

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	474.678.396.740	662.794.140.753
Trong đó:		
Ngắn hạn	404.965.420.733	598.388.365.260
Dài hạn	69.712.976.007	64.405.775.493

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện số tiền đã xuất hóa đơn và thu tiền khách hàng theo tiến độ của hợp đồng cho thuê lại đất và hạ tầng khu công nghiệp nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ, ký cược (*)	74.528.693.063	76.790.493.263
Cổ tức phải trả (**)	60.000.000.000	60.000.000.000
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước – Giai đoạn II	14.360.209.142	11.058.389.437
Phí duy tu bảo dưỡng	12.720.033.922	-
Khác	4.598.767.595	3.265.035.389
TỔNG CỘNG	166.207.703.722	151.113.918.089

(*) Đây là khoản ký quỹ, ký cược nhận từ khách hàng của các thỏa thuận cho thuê lại đất (theo hợp đồng đặt cọc) sẽ được căn trừ vào tiền thuê đất trong tương lai và các khoản ký quỹ, ký cược khác.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 29/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 6 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc thực hiện chia cổ tức năm 2017 theo tỷ lệ là 10% trên vốn điều lệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 sau khi hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán cho Nhà nước theo quy định.

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại nợ dài hạn đến hạn trả	Số cuối năm
Ngắn hạn					
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20.1 và 20.2)	64.981.882.189	-	(62.982.588.127)	119.987.518.258	121.986.812.320
Dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 20.1)	330.765.405.938	115.224.326.880	(103.303.848.560)	(115.948.268.258)	226.737.616.000
Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 20.2)	47.090.200.000	5.788.000.000	-	(4.039.250.000)	48.838.950.000
	377.855.605.938	121.012.326.880	(103.303.848.560)	(119.987.518.258)	275.576.566.000
TỔNG CỘNG	442.837.488.127	121.012.326.880	(166.286.436.687)	-	397.563.378.320

VND

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.1 Vay ngân hàng dài hạn

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	314.873.000.000	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2020 đến ngày 5 tháng 12 năm 2022	Tài trợ phát triển Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II	Lãi suất cơ sở + 3	Quyền đòi nợ và các khoản phải thu phát sinh từ một số hợp đồng cho thuê lại đất
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	17.857.200.000	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2020 đến ngày 29 tháng 4 năm 2021	Thanh toán chi phí thực hiện gói thầu thi công đường, vỉa hè, hệ thống thoát nước mưa	9,4 - 10	Quyền đòi nợ và các khoản phải thu của các hợp đồng cho thuê lại đất tại lô A16c, B4a, C16a-2, C5b, thỏa thuận về việc sử dụng lô đất A8-2 và A8-3 và hợp đồng đặt cọc lô C2 Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn I
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	6.042.762.320	Ngày 30 tháng 9 năm 2020	Tài trợ xây cầu Rạch Rộp 1 (Giai đoạn II) tại Khu Công Nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn II	7,5	Tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng có kỳ hạn 12 tháng với giá trị 30.000.000.000 VND theo Hợp đồng tiền gửi số 07/2018/HĐTG/KHDN.3064554
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	5.912.216.000	Từ ngày 7 tháng 5 năm 2023 đến ngày 26 tháng 11 năm 2023	Đầu tư xây dựng cầu Mương Lớn 1 (Giai đoạn II) tại KCN Hiệp Phước, Nhà Bè, TPHCM	7,8	Tín chấp
TỔNG CỘNG	344.685.178.320				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	117.947.562.320				
Vay dài hạn	226.737.616.000				

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. VAY (tiếp theo)

20.2 Vay Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh

Khoản vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Khoản vay 1	22.878.200.000	Từ ngày 22 tháng 2 năm 2020 đến ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ công trình xây dựng nhà máy xử lý nước thải module 1 Giai đoạn II	8,875	Quyền tài sản phát sinh và quyền thụ hưởng doanh thu từ hợp đồng thuê đất tại Khu Công Nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn I
Khoản vay 2	30.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 2 năm 2020 đến ngày 10 tháng 11 năm 2029	Tài trợ công trình xây dựng nhà máy xử lý nước thải module 1 Giai đoạn II	8,950	Tiền gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á - Trung tâm Khách hàng doanh nghiệp lớn phía Nam có kỳ hạn 12 tháng với giá trị 30.000.000.000 VND theo Hợp đồng tiền gửi số 05/HĐTG-TTKHDNLPN/2019
TỔNG CỘNG	52.878.200.000				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	4.039.250.000				
Vay dài hạn	48.838.950.000				

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Đây là khoản dự phòng các chi phí bắt buộc phải trả, phát sinh từ các nghĩa vụ liên quan đến các hợp đồng cho thuê đất đã ký kết, vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng này.

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho
năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

				VND	
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lũy kế)	Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	265.745.459.435	1.006.953.511.785
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(151.031.362.165)	(151.031.362.165)
Cổ tức công bố	-	-	-	(60.000.000.000)	(60.000.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(7.332.976.824)	(7.332.976.824)
Quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	(4.124.799.464)	(4.124.799.464)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát	-	-	-	(576.000.000)	(576.000.000)
Số cuối năm	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	42.680.320.982	783.888.373.332
Năm nay					
Số đầu năm	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	42.680.320.982	783.888.373.332
Lỗ thuần trong năm	-	-	-	(787.595.565.401)	(787.595.565.401)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát	-	-	-	(521.000.000)	(521.000.000)
Số cuối năm	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(745.436.244.419)	(4.228.192.069)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	243.261.780.000	40,54	243.261.780.000	40,54
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	200.000.000.000	33,33	200.000.000.000	33,33
Các cổ đông khác	156.738.220.000	26,13	156.738.220.000	26,13
TỔNG CỘNG	600.000.000.000	100	600.000.000.000	100

22.3 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Số đầu năm và số cuối năm	600.000.000.000	600.000.000.000
Cổ tức		
Cổ tức đã công bố	-	60.000.000.000

22.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 VND/cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU

23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	643.807.772.976	965.511.593.713
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn II	471.962.299.860	731.748.284.649
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn I	115.720.692.618	189.461.720.847
Doanh thu cung cấp nước sạch	31.990.090.793	27.870.610.773
Doanh thu xử lý nước thải	18.043.346.000	11.424.326.854
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	4.266.882.245	3.750.931.935
Khác	1.824.461.460	1.255.718.655
Trừ:		
Hàng bán bị trả lại	(9.123.387.042)	(20.275.007.638)
Doanh thu thuần	634.684.385.934	945.236.586.075
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn II	462.838.912.818	731.748.284.649
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng – Giai đoạn I	115.720.692.618	169.186.713.209
Doanh thu cung cấp nước sạch	31.990.090.793	27.870.610.773
Doanh thu xử lý nước thải	18.043.346.000	11.424.326.854
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	4.266.882.245	3.750.931.935
Khác	1.824.461.460	1.255.718.655

Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu một lần từ hoạt động cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo chính sách kế toán như được trình bày tại Thuyết minh số 3.19. Nếu doanh thu từ việc cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng này được phân bổ đều trong thời gian cho thuê đất, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn và lợi nhuận gộp của Công ty trong năm tài chính như sau:

	VND	
	Ghi nhận doanh thu một lần	Ghi nhận doanh thu theo cho thuê hoạt động
Doanh thu	556.743.884.640	14.517.114.522
Giá vốn	560.039.335.809	14.546.608.985
Lỗ gộp	(3.295.451.169)	(29.494.463)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU (tiếp theo)

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	53.836.305.594	25.361.456.604
Lãi chậm thanh toán	21.280.136.770	19.762.822.391
Cổ tức được chia	1.560.776.000	1.463.227.500
TỔNG CỘNG	76.677.218.364	46.587.506.495

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn II (*)	1.015.569.597.852	849.157.988.836
Dự phòng phải trả cho các hợp đồng cho thuê đất Giai đoạn II có rủi ro lớn (Thuyết minh số 21)	274.639.989.461	-
Giá vốn cho thuê đất Giai đoạn I (*)	115.531.513.805	198.256.510.245
Giá vốn nước sạch	27.493.254.731	23.212.045.849
Giá vốn xử lý nước thải	9.985.489.026	9.681.171.547
Giá vốn nhà lưu trú công nhân	3.251.677.269	3.431.325.781
TỔNG CỘNG	1.446.471.522.144	1.083.739.042.258

(*) Giá vốn cho thuê đất năm nay đã bao gồm phần điều chỉnh giá vốn do cập nhật lại ngân sách liên quan đến phần diện tích đã cho thuê và ghi nhận doanh thu lũy kế đến năm 2019 với số tiền là 712.432.784.521 VND (trong đó lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2018: 541.141.410.841 VND), do ảnh hưởng của việc cập nhật ghi nhận tăng tiền đơn giá thuê đất lên 1.764.000 VND/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất Thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 8 năm 2019. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình đệ trình lên Đại Hội đồng Cổ đông để xin phê duyệt tổng ngân sách đầu tư điều chỉnh do ảnh hưởng của việc thay đổi đơn giá cho thuê đất theo thông tin cập nhật từ quá trình làm việc với các cơ quan có chức năng.

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	14.327.908.336	17.425.549.194
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.927.928.485	8.048.989.232
Chi phí nhân viên	1.453.122.466	2.364.216.831
Chi phí công cụ, dụng cụ	35.665.424	102.698.767
Khác	6.911.191.961	6.909.644.364
Chi phí quản lý doanh nghiệp	36.330.767.553	40.739.222.798
Chi phí nhân viên	20.524.202.388	22.530.147.742
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.639.933.763	7.005.341.553
Chi phí khấu hao	1.111.517.017	892.314.463
Chi phí công cụ, dụng cụ	417.772.312	687.413.686
Khác	8.637.342.073	9.624.005.354
TỔNG CỘNG	50.658.675.889	58.164.771.992

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	VND Năm trước
Thu nhập khác	4.268.085.097	4.443.591.367
Thu từ cho thuê trung tâm sinh hoạt công nhân	1.906.552.275	2.005.860.163
Thu từ lãi phạt chậm thanh toán	-	23.388.418
Khác	2.361.532.822	2.414.342.786
Chi phí khác	(3.683.676.950)	(832.132.562)
Chi phí hỗ trợ Hội hoa xuân	(2.500.000.000)	-
Chi phí cho thuê trung tâm sinh hoạt công nhân	(1.063.676.950)	(832.132.562)
Khác	(120.000.000)	-
LỢI NHUẬN KHÁC	584.408.147	3.611.458.805

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lỗ kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lỗ kế toán trước thuế	(787.595.565.401)	(145.604.373.924)
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	(157.519.113.080)	(29.120.874.785)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(312.155.200)	-
Lỗ thuế chưa ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	157.045.531.886	28.838.219.003
Chi phí không được khấu trừ	785.736.394	282.655.782
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	5.426.988.241
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	5.426.988.241

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế của Công ty không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

27.3 Thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ năm trước chuyển sang

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có khoản lỗ lũy kế là 929.418.754.448 VND có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2019	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2019
2018	2023	144.191.095.015	-	144.191.095.015
2019	2024	785.227.659.433	-	785.227.659.433
		929.418.754.448	-	929.418.754.448

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn	Chi phí đầu tư dự án KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2	82.105.889.792	-
		Ứng trước chi phí đầu tư bổ sung dự án KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2	-	100.889.793.238
		Thanh toán tiền chuyển giao đất tái định cư	-	33.505.204.755
		Cung cấp dịch vụ	-	40.425.818
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan	Phải trả tiền nước sạch	2.785.143.120	5.375.037.680
		Nhận cổ tức	1.560.776.000	1.463.227.500
		Sử dụng dịch vụ	364.524.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	Bên liên quan	Thuê đất	3.158.076.114	-
		Phí bảo trì	328.287.816	321.850.800
		Cung cấp dịch vụ	49.993.312	40.386.767

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	71.874.000	29.436.000
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật	Bên liên quan	Doanh thu dịch vụ	4.153.923	-
			76.027.923	29.436.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn	Nền tái định cư	255.892.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bên liên quan	Phải trả tiền nước sạch	-	526.563.492
Phải trả người bán dài hạn				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn	Xây dựng công trình	4.024.289.642	4.024.289.642

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Cổ đông lớn	Ứng trước chi phí	10.573.314.466	100.889.793.238

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập và thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty:

			VND	
			Năm nay	Năm trước
Lương và thù lao			6.416.672.648	4.687.368.140

29. LỖ TRÊN CỔ PHIẾU

			VND	
			Năm nay	Năm trước
Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)			(787.595.565.401)	(151.031.362.165)
Lỗ thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)			(787.595.565.401)	(151.031.362.165)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân			60.000.000	60.000.000
Lỗ trên cổ phiếu (VND)				
Lỗ cơ bản và lỗ suy giảm			(13.127)	(2.517)

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm nào vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính.



Phan Xuân Tứ Quý
Người lập



Lữ Thị Thu Vân
Kế toán trưởng



Vũ Đình Thi
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 6 năm 2020