

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN**

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022**



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	7 – 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 – 13
Thuyết minh báo cáo tài chính	14 – 40



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

1. Thông tin chung

Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301052146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21 tháng 09 năm 2010 và thay đổi lần thứ 7 ngày 06 tháng 02 năm 2021.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2022 và 01/01/2022 là 2.926.403.800.000VND.

Chủ sở hữu của Công ty là Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết về tỷ lệ phần trăm góp vốn được trình bày ở Thuyết minh 5.21.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 1489 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới. Kinh doanh bất động sản đầu tư. Cho thuê các cụm dân cư, khu đô thị mới. Cho thuê phòng làm việc, kho bãi, khu triển lãm (showroom), nhà hàng, bất động sản đầu tư, kinh doanh các tiện nghi, tiện ích công cộng gắn với cơ sở hạ tầng tại các khu chế xuất, khu công nghiệp, khu đô thị. Đầu tư xây dựng, kinh doanh bến phao neo tàu.
- Trồng rừng và chăm sóc rừng. Chi tiết: Trồng rừng và kinh doanh dưới tán rừng.
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương. Chi tiết: Kinh doanh vận tải biển.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Dịch vụ lai dắt tàu biển.
- Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không).
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Dịch vụ môi giới hàng hải, đại lý tàu biển. Giao nhận hàng hóa trong nước và ngoài nước.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh hàng xuất - nhập khẩu, vật liệu xây dựng.
- Dịch vụ ăn uống khác. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn công nghiệp (trừ kinh doanh quán bar và quán giải khát có khiêu vũ).
- Lắp trình máy vi tính. Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm tin học.
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ tin học.
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm quảng cáo, bảng hiệu, hộp đèn và các loại sản phẩm dân dụng khác.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Chi tiết: Khai thác, xử lý nước ngầm và kinh doanh dịch vụ cung cấp nước sạch cho công nghiệp và sinh hoạt.
- Thu gom rác thải không độc hại. Chi tiết: Dịch vụ thu gom rác, phế liệu, phế phẩm (không hoạt động tại trụ sở).
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại. Chi tiết: Xử lý chất thải rắn, lỏng và khí.
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng nhà ở, chung cư, văn phòng làm việc, nhà xưởng, kho để bán và cho thuê.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng cơ sở hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, đô thị mới. Xây dựng và điều hành cảng.
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: Nạo vét luồng lạch.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kế thừa chức năng của chương trình công nghiệp xuất khẩu Tân Thuận; Đối tác bên Việt Nam trong Công ty Liên doanh Tân Thuận (xây dựng và kinh doanh Khu chế xuất Tân Thuận) và Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng (xây dựng - kinh doanh tuyến đường Nhà Bè - Bình Chánh và 5 cụm phát triển).
- Giáo dục nghề nghiệp. Chi tiết: Đào tạo dạy nghề công nghệ thông tin.
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính). Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất; kinh doanh dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá, đất đai; kinh doanh dịch vụ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; kinh doanh dịch vụ xác định giá đất.
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật. Chi tiết: Nghiên cứu và phát triển công nghệ sinh học.
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học xã hội và nhân văn. Chi tiết: Nghiên cứu, thực hiện các định hướng, mục tiêu, chương trình, dự án đầu tư phát triển về xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới tại thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương khác.
- Quảng cáo. Chi tiết: Kinh doanh quảng cáo bằng điện tử.
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê các loại thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện, cho thuê tàu.
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác. Chi tiết: 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.

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ cho thuê.

2. Các thành viên của Hội đồng Thành viên, Kiểm soát viên và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Thành viên, Kiểm soát viên và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Thành viên

Họ tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Hữu Tín	Chủ tịch Hội đồng Thành viên	
Ông Lâm Hoài Anh	Thành viên	
Ông Võ Hồng Tài	Thành viên	
Ông Hứa Hồng Vinh	Thành viên	từ ngày 28/01/2022

Kiểm soát viên:

Họ tên	Chức vụ	
Ông Ngô Anh Trí	Thành viên	từ ngày 04/01/2022
Ông Huỳnh Thành Nhân	Thành viên	từ ngày 09/01/2023
Bà Trương Thị Hương Giang	Thành viên	đến ngày 26/05/2022

Ban Tổng Giám đốc

Họ tên	Chức vụ	
Ông Lâm Hoài Anh	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Tấn Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Hồ Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	đến ngày 06/06/2022

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho đến ngày lập báo cáo này như sau:

Họ tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Lâm Hoài Anh	Việt Nam	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các 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 các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

7. Công bố Báo cáo tài chính

Chúng tôi công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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



LÂM HOÀI ANH
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2023



Công ty TNHH Kiểm Toán AFC Việt Nam
AFC Vietnam Auditing Co., Ltd.

Thành viên tập đoàn PKF Quốc tế
Member firm of PKF International

Số: 300/2023/BCKT-HCM. 00512

PKF

Accountants &
business advisers

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc của
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 03 năm 2023, từ trang 7 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho 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 các chuẩn mực kiểm toán 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1) Khả năng thu hồi của khoản phải thu về cho vay dài hạn

Thuyết minh 5.9 của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty hiện đang ghi nhận một khoản cho Công ty Cảng Container Trung tâm Sài Gòn ("SPCT") vay dài hạn với số tiền là 248.999.567.343 VND. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, chúng tôi đã không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định khả năng thu hồi của khoản cho vay dài hạn. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có bất kỳ sự điều chỉnh nào đối với khoản mục "Phải thu về cho vay dài hạn" trên Bảng cân đối kế toán riêng và khoản mục chi phí dự phòng tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các ảnh hưởng khác nếu có đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (tiếp theo)

2) Khả năng thu hồi của các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn

Thuyết minh 5.4 của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty hiện đang ghi nhận khoản ứng trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 8 và Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino Pacific với số tiền lần lượt là 24.731.368.784 VND và 22.739.847.608 VND. Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, chúng tôi đã không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định khả năng thu hồi của khoản trả trước này. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có bất kỳ sự điều chỉnh nào đối với khoản mục "Trả trước cho người bán ngắn hạn" trên Bảng cân đối kế toán riêng và khoản mục chi phí dự phòng tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các ảnh hưởng khác nếu có đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

3) Khả năng thu hồi chi phí xây dựng cơ bản dở dang của các dự án đầu tư

Thuyết minh 5.14 (f) của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty hiện đang ghi nhận các chi phí phát sinh liên quan đến dự án Chi phí nạo vét sông Soài Rạp với số tiền là 87.688.661.796 VND (chi phí phát sinh chủ yếu từ năm 2006 đến năm 2011). Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, chúng tôi đã không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định khả năng thu hồi của các chi phí đã phát sinh cho dự án này. Theo đó, chúng tôi không thể xác định được liệu có bất kỳ sự điều chỉnh nào đối với khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" trên Bảng cân đối kế toán riêng và khoản mục chi phí dự phòng tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các ảnh hưởng khác nếu có đến báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

4) Khả năng thu hồi chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án Khu đô thị Hiệp Phước

Thuyết minh 5.14 (i) của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty hiện đang ghi nhận các chi phí phát sinh liên quan đến dự án Khu đô thị Hiệp Phước với số tiền là 20.981.322.666 VND (chi phí phát sinh chủ yếu từ năm 2003 đến năm 2017). Tại ngày báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa thực hiện ghi nhận các chi phí phát sinh liên quan đến dự án này vào chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì Công ty đang tiến hành các thủ tục với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hướng dẫn quyết toán chi phí này. Nếu Công ty ghi nhận vào chi phí trong năm thì chỉ tiêu "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" của Bảng cân đối kế toán riêng và "Chi phí quản lý doanh nghiệp" của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 sẽ lần lượt giảm và tăng tương ứng là 20.981.322.666 VND.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các 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 của Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 lưu ý người đọc đến các vấn đề sau:

1) Việc quyết toán cổ phần hóa tại Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn

Thuyết minh 5.2.2 và Thuyết minh 7.4 của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc một công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL") có số dự phòng các khoản phải thu khó đòi và đầu tư tài chính dài hạn bị giảm giá trị nhưng chưa thực hiện trích lập dự phòng trong báo cáo tài chính của ESL cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. ESL đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết để quyết toán cổ phần hóa cuối cùng và sẽ phản ánh việc ghi nhận chi phí dự phòng cho các khoản nêu trên vào giá trị trước cổ phần hóa.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh (tiếp theo)

2) Tiến độ thực hiện của các dự án xây dựng cơ bản dở dang

Thuyết minh 5.13 của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty đang có số dư của các dự án xây dựng cơ bản dở dang, chủ yếu bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí xây dựng ban đầu. Tại ngày của báo cáo tài chính riêng này, một số dự án của Công ty đang vướng phải các vấn đề về mặt pháp lý dự án. Công ty đang trong quá trình rà soát và thực hiện các thủ tục cần thiết với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành triển khai các dự án này.

3) Các thỏa thuận nguyên tắc về việc thu hồi chi phí tái định cư

Thuyết minh 5.20 của báo cáo tài chính riêng này trình bày việc Công ty trước đây đã có các Thỏa thuận nguyên tắc với Công ty Cổ phần Long Hậu ("LHC") và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("HIPC"). Theo đó, Công ty có quyền thu hồi chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa cho các dự án liên quan đến 2 công ty này. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang tiếp tục làm việc với các bên liên quan để rà soát lại các thỏa thuận và thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề nhấn mạnh nêu trên.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ có đoạn vấn đề cần nhấn mạnh đối với báo cáo tài chính này tại ngày 31 tháng 03 năm 2022.



PHẠM THỊ NGỌC LIÊN

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 1180-2023-009-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2023

LÊ HUỖNH BẢO

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán 5449-2021-009-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.412.728.137.026	1.999.438.210.226
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	35.872.996.146	118.505.330.987
1. Tiền	111		10.872.996.146	8.324.021.830
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.000.000.000	110.181.309.157
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	1.853.210.343.571	1.456.213.818.069
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.853.210.343.571	1.456.213.818.069
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		197.177.445.963	194.889.231.091
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	37.251.983.142	39.156.976.365
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	99.678.835.814	99.901.643.056
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	60.824.603.261	56.274.330.670
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(577.976.254)	(443.719.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	222.864.764.445	222.778.637.851
1. Hàng tồn kho	141		222.864.764.445	222.778.637.851
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		103.602.586.901	7.051.192.228
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	186.784.304	186.784.304
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	103.415.802.597	6.864.407.924
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.401.914.289.731	3.567.559.072.604
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		278.557.690.853	272.695.018.663
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.9	248.999.567.343	243.121.895.153
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	29.558.123.510	29.573.123.510
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		18.042.858.671	19.775.601.327
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	13.384.626.529	15.003.522.377
- Nguyên giá	222		48.811.778.719	48.811.778.719
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(35.427.152.190)	(33.808.256.342)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	4.658.232.142	4.772.078.950
- Nguyên giá	228		6.839.234.683	6.839.234.683
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.181.002.541)	(2.067.155.733)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	82.439.546.596	89.653.987.432
- Nguyên giá	231		176.143.032.617	176.143.032.617
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(93.703.486.021)	(86.489.045.185)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.592.349.779.346	1.592.305.430.192
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.13	97.077.434.327	97.224.707.054
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.14	1.495.272.345.019	1.495.080.723.138
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	1.430.524.414.265	1.593.016.173.574
1. Đầu tư vào công ty con	251		489.000.000.000	489.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.446.413.978.521	1.446.413.978.521
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(504.889.564.256)	(342.397.804.947)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	112.861.416
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	112.861.416
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.814.642.426.757	5.566.997.282.830

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		480.509.868.065	518.087.231.611
I. Nợ ngắn hạn	310		93.078.991.348	123.865.819.863
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	20.474.037.756	20.525.357.474
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	2.434.091.379	2.434.317.136
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	758.067.685	38.415.632.844
4. Phải trả người lao động	314		10.641.317.250	12.197.595.023
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		261.968.690	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	37.330.604.897	30.284.103.955
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.19	21.178.903.691	20.008.813.431
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		387.430.876.717	394.221.411.748
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	135.303.693.476	135.303.693.476
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	252.127.183.241	258.917.718.272
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN
Số 1489 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.334.132.558.692	5.048.910.051.219
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.21	5.334.132.558.692	5.048.910.051.219
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.926.403.800.000	2.926.403.800.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.926.403.800.000	2.926.403.800.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		95.749.632.004	95.749.632.004
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.263.882.458.978	1.978.659.951.505
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48.096.667.710	48.096.667.710
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế kỳ trước	421a		48.096.667.710	48.096.667.710
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		-	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.814.642.426.757	5.566.997.282.830

MAI THÀNH NAM
Người lập biểu

PHAN XUÂN TỬ QUÝ
Kế toán trưởng

LÂM HOÀI ANH
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		32.703.328.808	34.675.941.166
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	32.703.328.808	34.675.941.166
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	18.501.107.036	18.572.825.662
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		14.202.221.772	16.103.115.504
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.144.562.127.588	905.882.602.750
7. Chi phí tài chính	22	6.4	162.491.759.309	2.810.621.509
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		1.257.730.719	1.113.655.735
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	54.063.497.034	39.350.284.752
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		940.951.362.298	878.711.156.258
11. Thu nhập khác	31		3.471.943.738	355.795.454
12. Chi phí khác	32		9.964.222	856.506.533
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		3.461.979.516	(500.711.079)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		944.413.341.814	878.210.445.179
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.17	-	8.605.985.154
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		944.413.341.814	869.604.460.025

MAI THÀNH NAM
Người lập biểu

PHAN XUÂN TỨ QUÝ
Kế toán trưởng

LÂM HOÀI ANH
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2023



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	944.413.341.814	878.210.445.179
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	8.947.183.492	9.372.799.512
- Các khoản dự phòng, (hoàn nhập)	03	162.626.016.563	-
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(5.981.828.730)	2.810.621.509
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.138.580.298.858)	(905.810.174.550)
- Chi phí lãi vay	06	-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(28.575.585.719)	(15.416.308.350)
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	(108.420.394.491)	68.221.542.310
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	(86.126.594)	27.017.790
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(33.912.484.989)	(5.918.097.165)
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	112.861.416	206.912.601
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.824.968.817)	(12.625.242.506)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	11.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(6.750.043.220)	(5.894.967.404)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(182.456.742.414)	28.611.857.276
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(44.349.154)	(118.806.604)
2. Tiền thu từ 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 khác	23	(2.381.589.973.058)	(1.456.213.818.069)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.018.517.164.586	1.252.500.000.000
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	1.114.118.109.520	817.071.920.776
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	751.000.951.894	613.239.296.103
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(651.280.700.861)	(616.915.892.794)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(651.280.700.861)	(616.915.892.794)

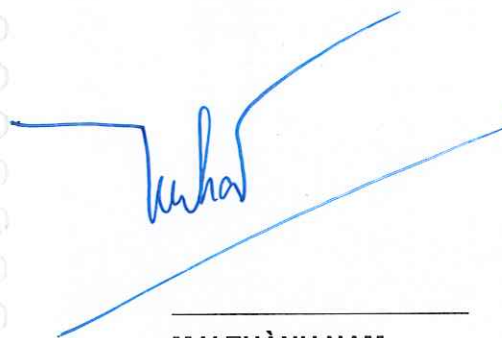
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN
Số 1489 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

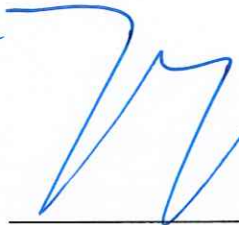
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)	50	(82.736.491.381)	24.935.260.585
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	118.505.330.987	93.602.155.966
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	104.156.540	(32.085.564)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50 + 60 + 61)	70	35.872.996.146	118.505.330.987


MAI THÀNH NAM
Người lập biểu


PHAN XUÂN TÚ QUÝ
Kế toán trưởng


LÂM HOÀI ANH
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2023



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("Công ty") tiền thân là Doanh nghiệp Nhà nước và được chuyển đổi thành công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301052146 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21 tháng 09 năm 2010 và thay đổi lần thứ 7 ngày 06 tháng 02 năm 2021.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2022 và 01/01/2022 là 2.926.403.800.000VND.

Chủ sở hữu của Công ty là Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chi tiết về tỷ lệ phần trăm góp vốn được trình bày ở Thuyết minh mục 5.21.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Số 1489 Nguyễn Văn Linh, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới. Kinh doanh bất động sản đầu tư. Cho thuê các cụm dân cư, khu đô thị mới. Cho thuê phòng làm việc, kho bãi, khu triển lãm (showroom), nhà hàng, bất động sản đầu tư, kinh doanh các tiện nghi, tiện ích công cộng gắn với cơ sở hạ tầng tại các khu chế xuất, khu công nghiệp, khu đô thị. Đầu tư xây dựng, kinh doanh bến phao neo tàu.
- Trồng rừng và chăm sóc rừng. Chi tiết: Trồng rừng và kinh doanh dưới tán rừng.
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương. Chi tiết: Kinh doanh vận tải biển.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy. Chi tiết: Dịch vụ lai dắt tàu biển.
- Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không).
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Dịch vụ môi giới hàng hải, đại lý tàu biển. Giao nhận hàng hóa trong nước và ngoài nước.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh hàng xuất - nhập khẩu, vật liệu xây dựng.
- Dịch vụ ăn uống khác. Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn công nghiệp (trừ kinh doanh quán bar và quán giải khát có khiêu vũ).
- Lắp trình máy vi tính. Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm tin học.
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính. Chi tiết: Dịch vụ tin học.
- Sản xuất khác chưa được phân vào đầu. Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm quảng cáo, bảng hiệu, hộp đèn và các loại sản phẩm dân dụng khác.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Chi tiết: Khai thác, xử lý nước ngầm và kinh doanh dịch vụ cung cấp nước sạch cho công nghiệp và sinh hoạt.
- Thu gom rác thải không độc hại. Chi tiết: Dịch vụ thu gom rác, phế liệu, phế phẩm (không hoạt động tại trụ sở).
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại. Chi tiết: Xử lý chất thải rắn, lỏng và khí
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng nhà ở, chung cư, văn phòng làm việc, nhà xưởng, kho để bán và cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng cơ sở hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, đô thị mới. Xây dựng và điều hành cảng.
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: Nạo vét luồng lạch.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kế thừa chức năng của chương trình công nghiệp xuất khẩu Tân Thuận; Đối tác bên Việt Nam trong Công ty liên doanh Tân Thuận (xây dựng và kinh doanh Khu chế xuất Tân Thuận) và Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng (xây dựng - kinh doanh tuyến đường Nhà Bè - Bình Chánh và 5 cụm phát triển).
- Giáo dục nghề nghiệp. Chi tiết: Đào tạo dạy nghề công nghệ thông tin.
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính). Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ đấu giá quyền sử dụng đất; kinh doanh dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá, đất đai; kinh doanh dịch vụ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; kinh doanh dịch vụ xác định giá đất
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật. Chi tiết: Nghiên cứu và phát triển công nghệ sinh học.
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học xã hội và nhân văn. Chi tiết: Nghiên cứu, thực hiện các định hướng, mục tiêu, chương trình, dự án đầu tư phát triển về xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới tại thành phố Hồ Chí Minh và các địa phương khác.
- Quảng cáo. Chi tiết: Kinh doanh quảng cáo bằng điện tử.
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê các loại thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện, cho thuê tàu.
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác. Chi tiết: 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.

Trong năm, hoạt động chính của Công ty là cung cấp dịch vụ cho thuê.

1.4 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Cấu trúc của Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 1 công ty con trực tiếp, 1 công ty con gián tiếp và 8 công ty liên kết bao gồm:

	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	Công ty con trực tiếp				
1	Công ty Cổ phần Tiếp vận Đồng Sài Gòn ("ESL")	Số 938/180 Nguyễn Thị Định, khu phố 3, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc đi thuê	75%	75%
	Công ty con gián tiếp				
1	Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc Kim loại Sài Gòn ("SAMECO")	50A Hồ Học Lãm, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh các loại máy móc thiết bị cơ khí	50,65%	50,65%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành, nghề kinh doanh chủ yếu	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
	Công ty liên kết				
1	Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung (Việt Nam)	Khu phố 4, Phường Linh Trung, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Chế xuất Linh Trung	50%	50%
2	Công ty Cổ phần Long Hậu ("LHC")	Ấp 3, Xã Long Hậu, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An, Việt Nam	Xây dựng và khai thác Khu Công nghiệp Long Hậu	48,7%	48,7%
3	Công ty Cổ Phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("HIPC")	Khu B, Đường số 01, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng và cung cấp dịch vụ cho Khu Công nghiệp	40,5%	40,5%
4	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Khu C, Lô Q.02-04a, đường số 18, Khu Chế xuất Tân Thuận, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp nguyên, nhiên liệu khí đốt, hóa lỏng cho Khu Chế xuất, Khu Công nghiệp	33,3%	33,3%
5	Công ty TNHH Tân Thuận	Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Chế xuất Tân Thuận	31,5%	31,5%
6	Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Lầu 10, Tòa nhà Lawrence S.Ting, số 801 đường Nguyễn Văn Linh, Khu A - Đô thị mới Nam Thành Phố, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Quản lý và phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Nam Sài Gòn	30%	30%
7	Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn ("Sadeco") (*)	Số 1 Đường số 5, Khu nhà ở Sông Ông Lớn, Nguyễn Văn Linh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh, tư vấn quản lý môi giới đầu giá bất động sản	28,8%	28,8%
8	Công ty Cảng Container Trung tâm Sài Gòn ("SPCT")	Lô C-17, đường số 14, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Xây dựng, sở hữu, điều hành cảng và các dịch vụ cảng	20%	20%

(*) Vào ngày 19 tháng 10 năm 2017, Sadeco đã hoàn thành phát hành 9.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 40.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông chiến lược là Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ-DHDCD- NSG.17 ngày 29 tháng 6 năm 2017, để tăng vốn cổ phần từ 170.000.000.000 VND lên 260.000.000.000 VND. Theo đó, việc phát hành này đã làm tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Sadeco giảm từ 44,00% xuống 28,8% theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301176800, thay đổi gần nhất ngày 28 tháng 4 năm 2020.

Tuy nhiên, vào ngày 17 tháng 1 năm 2019, Sadeco và Nguyễn Kim đã ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp tác chiến lược và Sadeco đã hoàn trả toàn bộ số tiền mà Nguyễn Kim đã thanh toán và lãi tiền gửi ngân hàng phát sinh. Tại ngày 8 tháng 1 năm 2022, Tòa án Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ghi nhận việc chấm dứt thỏa thuận hợp tác giữa Sadeco và Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Sadeco vẫn chưa được thay đổi do Sadeco đang thực hiện thủ tục pháp lý có liên quan và chưa nhận được phê duyệt từ các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tổng số nhân viên của Công ty là 108 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 111 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 53/2016/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài Chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác với VND được quy đổi ra VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Vào thời điểm cuối năm tài chính, tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản được quy đổi ra VND theo tỷ giá mua chuyển khoản của ngân hàng công bố vào ngày này; các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả được quy đổi ra VND theo tỷ giá bán ra của ngân hàng công bố vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

4.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và 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.

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.5 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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 tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4.6 Hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

Bất động sản tồn kho chủ yếu là bất động sản mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như hàng tồn kho và được ghi nhận giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Chi phí phát triển đất như chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan.
- Chi phí xây dựng và phát triển; và
- Chi phí lãi vay thỏa điều kiện vốn hóa.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.7 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.8 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc, thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải	06 - 07
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08
Tài sản cố định hữu hình khác	20

4.9 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Phần mềm máy vi tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là bộ phận gắn với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.12 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

4.13 Tiền lương

Tiền lương phân bổ vào chi phí trong kỳ được căn cứ vào mức lương và các khoản phụ cấp đã được thỏa thuận trên Hợp đồng lao động.

4.14 Các khoản trích theo lương

Bảo hiểm xã hội được trích trên tiền lương theo hợp đồng lao động vào chi phí là 17% (trước ngày 01/07/2022), 17,5% (từ ngày 01/07/2022) và trừ lương cán bộ công nhân viên là 8%.

Bảo hiểm y tế được trích trên lương vào chi phí là 3% và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1,5%.

Bảo hiểm thất nghiệp được trích trên lương vào chi phí là 0% (trước ngày 01/10/2022), 1% (sau ngày 01/10/2022) và trừ vào lương cán bộ công nhân viên là 1%.

Kinh phí công đoàn được trích trên lương vào chi phí là 2%.

4.15 Vốn góp chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của chủ sở hữu.

Các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.16 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Hội đồng thành viên phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Hội đồng thành viên phê duyệt.

4.17 Doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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 phần 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ tài chính 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 sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

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

Cá nhân/ Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL")	Việt Nam	Công ty con
Công ty Cổ phần Cơ khí và Đúc Kim loại Sài Gòn	Việt Nam	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung (Việt Nam)	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Long Hậu ("LHC")	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ Phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("HIPC")	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH Tân Thuận	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn ("Sadeco")	Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cảng Container Trung tâm Sài Gòn ("SPCT")	Việt Nam	Công ty liên kết
Hội đồng Thành viên, Kiểm soát viên, Ban Tổng Giám đốc		Thành viên chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	267.926.721	18.269.000
Tiền gửi ngân hàng		
- VND	5.072.283.579	3.894.807.200
- USD (*)	5.532.785.846	4.410.945.630
Các khoản tương đương tiền (**)	25.000.000.000	110.181.309.157
	35.872.996.146	118.505.330.987

(*) Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ vào ngày 31 tháng 12 năm 2022:

	Gốc ngoại tệ	Tương đương VND
Tiền gửi ngân hàng		
- USD	237.458,62	5.532.785.846

(**) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi tương ứng.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.853.210.343.571	1.853.210.343.571	1.456.213.818.069	1.456.213.818.069
	1.853.210.343.571	1.853.210.343.571	1.456.213.818.069	1.456.213.818.069

Số dư tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới 12 tháng với lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con						
Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL") (a)	489.000.000.000	-		489.000.000.000	-	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung (Việt Nam)	125.751.300.000	-		125.751.300.000	-	
Công ty Cổ phần Long Hậu ("LHC")	261.326.413.574	-		261.326.413.574	-	
Công ty Cổ Phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("HIPC") (b)	243.261.780.000	(162.491.759.309)		243.261.780.000	-	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	16.500.000.000	-		16.500.000.000	-	
Công ty TNHH Tân Thuận	132.289.200.000	-		132.289.200.000	-	
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	250.092.000.000	-		250.092.000.000	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn ("Sadeco")	74.795.480.000	-		74.795.480.000	-	
Công ty Cảng Container Trung tâm Sài Gòn ("SPCT")	342.397.804.947	(342.397.804.947)		342.397.804.947	(342.397.804.947)	
	1.935.413.978.521	(504.889.564.256)	(*)	1.935.413.978.521	(342.397.804.947)	(*)

(a) Công ty chưa lập dự phòng đầu tư vào công ty con ESL (Thuyết minh 7.4).

(b) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Khu Công nghiệp Hiệp Phước") căn cứ vào báo cáo tài chính quý 4 năm 2022 của Khu Công nghiệp Hiệp Phước lập vào ngày 19 tháng 01 năm 2023. Theo đó, số trích lập dự phòng sẽ thay đổi khi Công ty nhận được báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Khu Công nghiệp Hiệp Phước và sẽ được điều chỉnh trong năm tài chính tiếp theo.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính, do không có giá niêm yết trên thị trường và chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn cách tính giá trị hợp lý và sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	4.024.289.642	4.024.289.642
Chi nhánh Công ty Cổ phần TMDV Hiệp Tân	35.787.885	35.787.885
Công ty Cổ phần Long Hậu	1.835.025.075	1.835.025.075
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	5.644.112.530	5.644.112.530
Phải thu các khách hàng khác		
Khu dân cư Long Thới	14.990.586.023	14.990.586.023
Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai	7.925.200.000	7.925.200.000
Các khách hàng khác	2.796.981.987	4.701.975.210
	37.251.983.142	39.156.976.365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trả trước cho bên liên quan		
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	3.173.829.082	3.173.829.082
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	44.752.762	44.054.962
Trả trước người bán khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 8 (a)	24.731.368.784	24.731.368.784
Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 8	22.799.601.812	22.799.601.812
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino Pacific (b)	22.739.847.608	22.739.847.608
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Giao thông Hồng Lĩnh (c)	16.529.883.000	16.529.883.000
Các nhà cung cấp khác	9.659.552.766	9.883.057.808
	99.678.835.814	99.901.643.056

- (a) Số dư liên quan đến Dự án thi công Xây dựng phần móng, tầng hầm, phần thân và công trình phụ cho Công trình trụ sở văn phòng IPC giai đoạn 1 thuộc lô H2 Khu A Khu đô thị mới Nam thành phố, Phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng thi công xây dựng số 05/HDXD.IPC.08 ngày 25 tháng 02 năm 2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 8 ("CIC8"), tổng giá trị hợp đồng ban đầu là 107.730.000.000 VND. Công trình nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng ngày 3 tháng 5 năm 2010. Theo Hồ sơ Quyết toán thi công ngày 02 tháng 11 năm 2012, giá trị dự thầu các hạng mục thực hiện theo Hợp đồng 05/HDXD là 80.541.184.199 VND, giá trị quyết toán hoàn thành công trình theo kiểm toán là 74.862.062.884 VND. Từ năm 2008 đến năm 2011, Công ty đã tạm ứng tiền cho CIC8 tổng số tiền là 99.593.431.668 VND. Chênh lệch giữa giá trị đã thanh toán với giá trị đã kiểm toán 24.731.368.784 VND. Công ty đang tiến hành các thủ tục khởi kiện yêu cầu hoàn trả. Theo kết luận thanh tra số 830/GM-VP ngày 29 tháng 05 năm 2017, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu cơ quan chức năng làm rõ tính tuân thủ quy định của các giao dịch này.
- (b) Số dư liên quan đến công trình Đầu tư Xây dựng Cầu Đồng Điện (Giai đoạn 1) - Đường số 1 Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh. Theo Quyết định 1870/QĐ-SGTCC ngày 18 tháng 06 năm 2008 phê duyệt cho Công ty làm chủ đầu tư dự án Xây dựng Cầu Đồng Điện (Giai đoạn 1) với tổng mức đầu tư là 202.076.000.000 VND (trong đó chi phí xây dựng là 174.080.000.000 VND). Theo Quyết định, Công ty tự ứng vốn đầu tư để thực hiện dự án và sau khi hoàn thành Công ty sẽ được hoàn trả vốn gốc không lãi bằng Ngân sách thành phố. Theo Hợp đồng thi công xây dựng số 05/HDXD.IPC.09 ngày 17 tháng 05 năm 2009, tổng giá trị hợp đồng là 170.760.139.000 VND. Sau đó, theo Quyết định số 771/QĐ-STC ngày 28 tháng 01 năm 2015 của Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh, về duyệt quyết toán dự án hoàn thành, tổng nguồn vốn được duyệt là 166.144.733.000 VND (trong đó chi phí đầu tư xây dựng được duyệt là 158.763.629.000 VND). Từ năm 2008 đến năm 2011, tổng giá trị mà Công ty đã thanh toán cho Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sino Pacific là 181.503.477.462 VND (bao gồm khoản bù giá vật tư 19.094.613.735 VND). Chênh lệch giữa giá trị đã thanh toán với giá trị được duyệt cho chi phí đầu tư xây dựng - 158.763.629.000 VND là 22.739.847.608 VND. Công ty đang có dự định sẽ tiến hành các thủ tục khởi kiện yêu cầu hoàn trả. Theo kết luận thanh tra số 830/GM-VP ngày 29 tháng 05 năm 2017, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu cơ quan chức năng làm rõ tính tuân thủ quy định của các giao dịch này.
- (c) Số dư bao gồm khoản ứng trước có giá trị 10.529.883.000 VND liên quan đến Hợp đồng thi công xây dựng bờ kè Khu dân cư Long Hậu số 15/HĐKT.IPC.10 ngày 5 tháng 8 năm 2010 và khoản ứng trước có giá trị 6.000.000.000 VND liên quan đến Hợp đồng Hợp tác Đầu tư số 70/HĐHTĐT-2006 về việc Đầu tư xây dựng Khu dân cư Long Hậu tại huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Hiện nay, Công ty vẫn đang rà soát để thực hiện dự án Khu dân cư Long Hậu theo đúng quy định của pháp luật, do đó, các khoản ứng trước nói trên vẫn chưa hoàn thành việc quyết toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty TNHH Tân Thuận - Lợi nhuận được chia	-	-	38.479.350.951	-
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn - Lợi nhuận được chia	-	-	7.479.548.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Lãi tiền gửi dự thu	36.630.962.101	-	-	-
Lãi cho vay phải thu	7.052.014.898	-	7.185.605.740	-
Ông Nguyễn Văn Trường (*)	13.251.150.000	-	-	-
Tạm ứng nhân viên	551.119.165	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	3.339.357.097	-	3.129.825.979	-
	60.824.603.261	-	56.274.330.670	-

(*) Khoản tiền chuyển trả cho ông Nguyễn Văn Trường theo Nghị quyết số 352/NQ-HĐTV.IPC.22 ngày 28 tháng 12 năm 2022 của Công ty. Căn cứ vào Bản án số 444/HS-ST ngày 20/09/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định thi hành án số 1277/QĐ-CTHADS ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Cục Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh về việc thi hành án theo yêu cầu, ông Nguyễn Văn Trường buộc phải giao trả lại 06 nền đất cho Công ty gồm nền số 6, 8, 10, 12, 14, 15 theo Hợp đồng số 19/HĐCN.IPC.18 ngày 05/04/2018 và Công ty buộc phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Trường số tiền là 13.251.150.000 VND.

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Chi hộ liên quan chi phí đền bù giải phóng mặt bằng hành lang tuyến đường Nguyễn Văn Linh, Quận 7 (*)	28.175.688.813	-	28.175.688.813	-
Chi hộ liên quan thu hồi đất xây dựng công viên thuộc phường Tân Thuận Đông, Quận 7	1.330.121.697	-	1.330.121.697	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	47.313.000	-	47.313.000	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược (dài hạn)	5.000.000	-	20.000.000	-
	29.558.123.510	-	29.573.123.510	-

(*) Số dư bao gồm chi phí đền bù giải phóng mặt bằng hành lang tuyến đường Nguyễn Văn Linh, Quận 7 liên quan đến phần diện tích đã bàn giao cho đơn vị khác tiếp tục triển khai mà Công ty đã thanh toán trước, dựa trên Công văn số 3878/TCVG-ĐTSC-KN ngày 4 tháng 12 năm 2000 của Sở Tài chính – Vật giá Thành phố Hồ Chí Minh, Ban Quản lý Dự án khu Nam. Công ty đã gửi công văn đến Sở tài chính để tìm hướng xử lý. Theo công văn số 468/UBND-ĐT ngày 10 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty có trách nhiệm báo cáo, trình Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, quyết định, sau khi có kết quả đàm phán, thực hiện nhiệm vụ của Tổ công tác liên ngành được thành lập theo Quyết định 3182/QĐ- UBND ngày 22 tháng 6 năm 2016. Hiện nay, Công ty chưa nhận được phản hồi từ Tổ công tác liên ngành để có cơ sở để xử lý khoản số dư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.6 Nợ xấu

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng – các khách hàng khác						
Công ty TNHH T.T.N.T	411.973.000	-	(411.973.000)	411.973.000	-	(411.973.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tân Thuận	134.257.254	-	(134.257.254)	192.500.000	192.500.000	-
Công ty Hoàng Nam Hải	31.746.000	-	(31.746.000)	31.746.000	-	(31.746.000)
	577.976.254	-	(577.976.254)	636.219.000	192.500.000	(443.719.000)

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	29.617.274	-	34.325.099	-
Công cụ, dụng cụ	233.962.365	-	290.400.673	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	215.732.897.260	-	215.585.624.533	-
Hàng hóa bất động sản	6.868.287.546	-	6.868.287.546	-
	222.864.764.445	-	222.778.637.851	-

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí thẩm định giá	72.727.273	72.727.273
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	114.057.031	114.057.031
	186.784.304	186.784.304

5.9 Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty Cảng Container Trung tâm Sài Gòn ("SPCT")	248.999.567.343	-	243.121.895.153	-
	248.999.567.343	-	243.121.895.153	-

Số dư liên quan đến các hợp đồng cho vay theo thỏa thuận tài trợ vốn theo tỷ lệ góp vốn vào SPCT lần đầu vào ngày 24 tháng 1 năm 2008. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư là 10.686.677 đô la Mỹ (tương đương 248.999.567.343 VND với tỷ giá 23.300 VND/USD) có ngày đáo hạn là ngày giải chấp cuối cùng. Theo thỏa thuận, ngày giải chấp cuối cùng được định nghĩa là ngày SPCT hoàn tất thanh toán các nghĩa vụ tài chính liên quan đến các khoản nợ vay ngân hàng. SPCT hiện đang trong tình trạng khó khăn tài chính mà khả năng hoạt động của họ phụ thuộc hoàn toàn vào dự định hỗ trợ tài chính từ các chủ sở hữu. Hiện Công ty đã không tiếp tục hỗ trợ tài chính cho SPCT từ tháng 12 năm 2018. Tại ngày báo cáo tài chính, Công ty chưa có hướng xử lý cụ thể liên quan đánh giá khả năng có thể thu hồi của khoản đầu tư và khả năng hoàn tất nghĩa vụ tài chính của SPCT. Công ty đã nhận được công văn phản hồi hướng dẫn nguyên tắc cách xử lý khoản công nợ này, và Công ty vẫn đang rà soát để đưa ra quyết định xử lý khoản số dư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.10 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại 01/01/2022	30.489.360.839	5.990.591.455	4.538.843.117	6.733.887.066	1.059.096.242	48.811.778.719
Tại 31/12/2022	30.489.360.839	5.990.591.455	4.538.843.117	6.733.887.066	1.059.096.242	48.811.778.719
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại 01/01/2022	16.352.392.065	5.966.091.455	4.096.110.532	6.546.385.343	847.276.947	33.808.256.342
Khấu hao trong năm	1.074.835.236	21.000.000	282.604.077	187.501.723	52.954.812	1.618.895.848
Tại 31/12/2022	17.427.227.301	5.987.091.455	4.378.714.609	6.733.887.066	900.231.759	35.427.152.190
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2022	14.136.968.774	24.500.000	442.732.585	187.501.723	211.819.295	15.003.522.377
Tại 31/12/2022	13.062.133.538	3.500.000	160.128.508	-	158.864.483	13.384.626.529

5.11 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại 01/01/2022	5.692.340.683	1.146.894.000	6.839.234.683
Tại 31/12/2022	5.692.340.683	1.146.894.000	6.839.234.683
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại 01/01/2022	920.261.733	1.146.894.000	2.067.155.733
Khấu hao trong năm	113.846.808	-	113.846.808
Tại 31/12/2022	1.034.108.541	1.146.894.000	2.181.002.541
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2022	4.772.078.950	-	4.772.078.950
Tại 31/12/2022	4.658.232.142	-	4.658.232.142

5.12 Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại 01/01/2022	176.143.032.617
Tại 31/12/2022	176.143.032.617
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại 01/01/2022	86.489.045.185
Khấu hao trong năm	7.214.440.836
Tại 31/12/2022	93.703.486.021
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại 01/01/2022	89.653.987.432
Tại 31/12/2022	82.439.546.596

5.13 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí thi công, xây dựng	45.204.941.818	45.204.941.818
Chi phí đất nền	45.914.984.834	45.914.984.834
Chi phí tư vấn, thiết kế	6.104.780.402	6.104.780.402
	97.224.707.054	97.224.707.054

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, số dư liên quan trị đất nền và chi phí xây dựng chung cư R1 thuộc khu định cư An Phú Tây. Chi phí phát sinh trong giai đoạn 2005 đến 2011. Số dư bao gồm 46 tỷ VND chi phí thi công, xây dựng (chiếm 47%), 45 tỷ VND chi phí nền chung cư (chiếm 46%) và 6 tỷ VND chi phí tư vấn, khảo sát, thiết kế (chiếm 7%). Từ năm 2018 đến nay, số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và hàng tồn kho liên quan đến dự án này không biến động, liên quan đến các thủ tục pháp lý chưa được hoàn tất đầy đủ theo quy định hiện hành.

5.14 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2022	Phát sinh trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND
Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 3 (a)	434.240.900.194	-	434.240.900.194
Khu B, C, D, E - Nam Sài Gòn (b)	394.402.978.097	-	394.402.978.097
Đường nối nút giao thông cầu Bà Chiêm đến Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 1 (c)	240.111.872.446	-	240.111.872.446
Khu dân cư Hiệp Phước 1 (d)	145.865.370.987	-	145.865.370.987
Khu dân cư Hiệp Phước 2 (e)	64.628.496.561	-	64.628.496.561
Chi phí nạo vét sông Soài Rạp (f)	87.688.661.796	-	87.688.661.796
Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 (g)	38.994.099.950	-	38.994.099.950
Khu dân cư Long Thới (h)	40.661.715.800	191.621.881	40.853.337.681
Khu đô thị cảng Hiệp Phước (i)	20.981.322.666	-	20.981.322.666
Các công trình, dự án khác	27.505.304.641	-	27.505.304.641
	1.495.080.723.138	191.621.881	1.495.272.345.019

- (a) Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty được chấp thuận chủ trương làm chủ đầu tư của dự án theo công văn số 2765/UBND-ĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 13 tháng 6 năm 2012. Chi phí phát sinh chủ yếu từ 2007 đến 2011. Số dư bao gồm 408 tỷ VND chi phí đền bù và giải phóng mặt (chiếm 94%), 11 tỷ VND chi phí đo đạc, khảo sát thiết kế và lập dự án (chiếm 3%) và 15 tỷ VND chi phí khác (chiếm 3%). Từ năm 2012 đến nay, dự án hầu như không phát sinh thêm chi phí, để chờ pháp lý chính thức.
- (b) Theo Quyết định số 865/TTg ngày 16 tháng 11 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc thu hồi và cho Công ty thuê 600 hecta để liên doanh với Công ty Central Trading and Development Corporation (Đài Loan) xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng 5 cụm đô thị và giao cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trách nhiệm hướng dẫn Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng đền bù thiệt hại cho các hộ dân đúng quy định hiện hành. Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng (liên doanh giữa Công ty và Công ty Central Trading and Development Corporation (Đài Loan)) được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 602/GP cấp lần đầu ngày 19 tháng 5 năm 1993. Chi phí phát sinh chủ yếu trong khoảng thời gian từ 2012 đến 2017. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm 387 tỷ VND chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng (chiếm 98%) và 7 tỷ VND chi phí khác (chiếm 2%). Số dư này liên quan đến phần diện tích đất 282,43 hecta còn lại sau khi thống nhất hoàn tất nghĩa vụ góp vốn liên doanh. Từ năm 2018 đến nay, dự án hầu như không phát sinh thêm chi phí.
- (c) Theo Quyết định số 1589/QĐ-UBND ngày 07 tháng 04 năm 2006, phê duyệt dự án đầu tư Đường nối từ nút giao thông cầu Bà Chiêm đến Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 1 do Công ty làm chủ đầu tư với nguồn vốn đầu tư từ Ngân sách Nhà nước. Khi dự án hoàn thành, Công ty có trách nhiệm bàn giao cho đơn vị Nhà nước quản lý chuyên ngành theo quy định hiện hành. Tại ngày báo cáo tài chính này, dự án đã hoàn thành, đang trong quá trình chờ phê duyệt quyết toán từ cơ quan có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

- (d) Theo Quyết định số 2905/QĐ-UBND ngày 05 tháng 06 năm 2017, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đầu tư dự án Khu Dân Cư Hiệp Phước 1, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè thuộc Khu đô thị cảng Hiệp Phước do Công ty làm chủ đầu tư. Thời điểm phát sinh chi phí chủ yếu từ năm 2006 đến năm 2012. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm 117 tỷ VND chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng (chiếm 81%), 20 tỷ VND chi phí thi công (chiếm 14%) và 8 tỷ VND chi phí khác (chiếm 5%). Dự án đã có quyết định chấp thuận đầu tư, đang trong giai đoạn trình duyệt lại tổng mức đầu tư. Công ty hiện đang rà soát để tiếp tục triển khai dự án theo quy định của pháp luật.
- (e) Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa là chủ đầu tư của dự án. Thời gian phát sinh chi phí chủ yếu từ năm 2007 đến năm 2014. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư bao gồm 63 tỷ VND chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng (chiếm 98%) và 1 tỷ VND chi phí khác (chiếm 2%). Từ năm 2015 đến nay, dự án hầu như không phát sinh thêm chi phí, để chờ pháp lý chính thức.
- (f) Theo Quyết định số 3197/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2009, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty thực hiện phê duyệt dự án đầu tư, chọn đơn vị tư vấn, đấu thầu chọn nhà thầu thi công. Theo Quyết định số 22/QĐ-HĐQT-IPC.09 ngày 8 tháng 7 năm 2009, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty quyết định phê duyệt Công ty là chủ đầu tư dự án Nạo vét giai đoạn II - Luồng Xoài Rạp. Chi phí phát sinh chủ yếu từ năm 2006 đến năm 2011. Số dư bao gồm 84 tỷ VND (chiếm 96%) là chi phí nạo vét, thi công, chi phí khảo sát, tư vấn, thiết kế đo đạc, và 3 tỷ VND là chi phí khác. Vào ngày 7 tháng 3 năm 2011, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đưa ra Thông báo số 125/TB-VP, quyết định giao Sở Giao thông vận tải làm chủ đầu tư mới của dự án. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đang thực hiện rà soát lại dự án để chuẩn bị các hồ sơ cần thiết cho Sở Giao thông Vận tải đánh giá cũng như xác định khả năng thu hồi của chi phí thực hiện dự án.
- (g) Đây là phần diện tích ban đầu đã thực bồi thường và giải phóng mặt bằng, ghi nhận vào chi phí dự án Khu Công Nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 2). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư chủ yếu là chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng. Thời điểm phát sinh chi phí chủ yếu từ năm 2007 đến năm 2011. Dự kiến phần diện tích này sẽ được tiến hành đo đạc và xác định lại để đưa vào các dự án. Chi phí này được đánh giá có thể thu hồi.
- (h) Theo Quyết định 500/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính Phủ ngày 10 tháng 6 năm 1998, Thủ tướng Chính Phủ thu hồi 263.300 m² tại xã Long Thới, huyện Nhà Bè và giao cho Công ty sử dụng toàn bộ diện tích thu hồi để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư Long Thới. Theo Quyết định số 5827/QĐ-UB-KT ngày 15 tháng 10 năm 1997 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp thuận cho Công ty làm chủ đầu tư dự án Khu Dân cư Long Thới. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu là các chi phí liên quan đến thi công xây dựng. Thời điểm phát sinh chi phí chủ yếu từ năm 2013 đến năm 2015.
- (i) Tại ngày lập báo cáo tài chính này, chi phí phát sinh chủ yếu từ 2003 đến năm 2017. Số dư chủ yếu là 100% chi phí ban đầu để chuẩn bị đầu tư như là chi phí khảo sát đo đạc, chi phí cuộc thi ý tưởng quy hoạch, chi phí lập báo cáo đầu tư xây dựng, chi phí lập báo cáo nghiên cứu. Theo văn bản số 3921/UBND-ĐT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 4 tháng 7 năm 2005, chi phí lập quy hoạch Khu đô thị cảng Hiệp Phước do Công ty tự trang trải. Theo văn bản số 4049/STC-ĐT ngày 3 tháng 7 năm 2020, Sở Tài chính đề nghị Công ty thực hiện quyết toán chi phí lập quy hoạch Khu đô thị Hiệp Phước theo quy định tại Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20 tháng 2 năm 2020 của Bộ Tài chính. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty chưa ghi nhận các chi phí phát sinh liên quan đến dự án này vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng do Công ty đang tiến hành các thủ tục với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để quyết toán chi phí.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.15 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	18.247.847.500	18.247.847.500	18.247.847.500	18.247.847.500
Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	-	-	24.763.714	24.763.714
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	-	-	13.810.500	13.810.500
Công ty Cổ phần Long Hậu	-	-	18.600.000	18.600.000
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Các nhà cung cấp khác	2.226.190.256	2.226.190.256	2.220.335.760	2.220.335.760
	20.474.037.756	20.474.037.756	20.525.357.474	20.525.357.474

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đánh giá rằng các khoản phải trả người bán ngắn hạn trên có khả năng được thanh toán và không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

5.16 Người mua trả trước ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Trả trước của khách hàng khác		
Nguyễn Văn Đệp	1.169.910.000	1.169.910.000
Lâm Thị Anh	1.155.712.000	1.155.712.000
Các khách hàng khác	108.469.379	108.695.136
	2.434.091.379	2.434.317.136

5.17 Thuế và các khoản (phải thu)/ phải nộp Nhà nước

	01/01/2022		Số phát sinh trong năm		31/12/2022	
	Phải nộp VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp/ Chuyển khấu trừ VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế GTGT	111.528.693	-	1.710.477.497	(1.698.733.089)	123.273.101	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(6.864.407.924)	-	(4.824.968.817)	-	(11.689.376.741)
Thuế thu nhập cá nhân	341.781.376	-	2.135.106.843	(1.843.157.270)	633.730.949	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	5.047.733.800	(5.047.733.800)	-	-
Các loại thuế khác	(26.415.021)	-	30.478.656	(3.000.000)	1.063.635	-
Các khoản phải nộp Ngân sách nhà nước	37.988.737.796	-	651.280.700.861	(780.995.864.513)	-	(91.726.425.856)
	38.415.632.844	(6.864.407.924)	660.204.497.657	(794.413.457.489)	758.067.685	(103.415.802.597)

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng tiêu thụ trong nước là 8% và 10%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	944.413.341.814	878.210.445.179
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng		
- Chi phí không được trừ	976.290.058	804.555.404
- Lãi cho vay phải thu tính theo lãi suất thị trường	14.441.974.906	1.604.604.508
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	959.831.606.778	890.256.244.739
Thu nhập được miễn thuế	(1.020.213.426.630)	(828.784.922.210)
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	(60.381.819.852)	61.471.322.529
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	-	12.294.264.506
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	-	(3.688.279.352)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	8.605.985.154

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế với thuế suất thông thường là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.18 Phải trả khác

5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty Cổ phần Long Hậu	4.499.253.543	4.499.253.543
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	255.892.000	255.892.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Bồi thường đất ngoài ranh Khu Công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 (*)	12.338.815.320	12.338.815.320
Thù lao, thưởng cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát kiêm nhiệm	12.993.034.914	7.313.695.350
Trong đó		
- Thù lao	5.396.981.895	4.308.133.608
- Thưởng	7.596.053.019	3.005.561.742
Kinh phí công đoàn	77.898.918	75.486.786
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.966.790.916	3.764.562.672
Các khoản phải trả khác	2.198.919.286	2.036.398.284
	37.330.604.897	30.284.103.955

(*) Đây là chi phí bồi thường khu dân cư Hiệp Phước I nhưng đã được ghi nhận vào giá vốn hàng bán khi chuyển nhượng dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 2). Công ty đang hạch toán theo hướng dẫn của biên bản Kiểm toán nhà nước vào ngày 25 tháng 11 năm 2016, tương ứng với giá trị của dự án tại Thuyết minh 5.14 (g). Hiện nay, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục để hoàn thành việc chuyển nhượng dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 2) và hạch toán điều chỉnh số dư này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.18.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty Cổ phần Long Hậu	9.279.920.000	9.279.920.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Ngân sách Nhà nước đã duyệt chi	236.312.392.734	236.312.392.734
Các khoản phải trả, phải nộp khác	135.530.000	135.530.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.399.340.507	13.189.875.538
	252.127.183.241	258.917.718.272

5.19 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	01/01/2022 VND	Tăng quỹ trong năm VND	Chi quỹ trong năm VND	31/12/2022 VND
Quỹ khen thưởng	11.519.064.941	2.185.591.874	(3.467.465.506)	10.237.191.309
Quỹ phúc lợi	6.139.539.922	5.109.714.374	(3.282.577.714)	7.966.676.582
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	2.350.208.568	624.827.232	-	2.975.035.800
	20.008.813.431	7.920.133.480	(6.750.043.220)	21.178.903.691

5.20 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Doanh thu của các tổ chức và cá nhân khác		
Nền tái định cư Long Hậu (đã thu của LHC) (a)	59.180.512.545	59.180.512.545
Nền tái định cư Long Hậu (đã thu của người dân (b))	20.786.908.252	20.786.908.252
Nền tái định cư cho Khu Công nghiệp Hiệp Phước (đã thu của HIPC) – Khu dân cư Hiệp Phước 1 (c)	30.459.277.050	30.459.277.050
Nền tái định cư cho Khu Công nghiệp Hiệp Phước (đã thu của HIPC) – Khu dân cư Long Thới (d)	20.631.147.543	20.631.147.543
Nền Khu Dân cư Long Thới	4.245.848.086	4.245.848.086
	135.303.693.476	135.303.693.476

- (a) Vào ngày 15 tháng 8 năm 2007, Công ty gửi Văn bản số 893/IPC.07 về việc hoàn trả các khoản chi phí do Công ty đã chi trước đây liên quan đến dự án Khu công nghiệp Long Hậu với số tiền là 58.150.554.435 VND, trong đó, bao gồm 9.279.920.000 VND giá trị nền tái định cư tạm tính cho người dân giải tỏa từ dự án Khu công nghiệp Long Hậu. LHC đã hoàn tất việc thanh toán các chi phí trên theo yêu cầu của Công ty trong năm 2007.

Ngày 19 tháng 4 năm 2018, Công ty ký Thỏa thuận nguyên tắc với LHC về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án này, trong đó nêu rõ LHC sẽ hoàn trả cho Công ty chi phí bố trí tái định cư bao gồm giá trị của phần diện tích nền tái định cư đã bố trí cho người dân bị giải tỏa theo giá hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức. Cũng trong Thỏa thuận nguyên tắc này, hai bên đồng ý rằng, sau khi thống nhất giá trị chi phí tái định cư và tiến hành các thủ tục chấp thuận nội bộ của mỗi bên, hai bên sẽ ký kết Hợp đồng hoàn trả chi phí. Đồng thời, hai bên cũng thống nhất LHC sẽ tạm ứng cho Công ty một khoản tiền nhất định trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận nguyên tắc này. Trong năm 2018, LHC tạm ứng cho Công ty khoản tiền 65.098.563.800 VND theo yêu cầu của Thỏa thuận nguyên tắc này. Trong năm 2019, Công ty đã tiến hành xuất hóa đơn cho khoản tạm ứng này theo yêu cầu của cơ quan Thuế. Việc xử lý số tiền tạm ứng trên sẽ được thực hiện khi hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng chính thức theo hợp đồng chính thức theo đúng quy định của pháp luật.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Công ty đã gửi cho LHC các văn bản thông báo các số tiền tạm tính khác nhau để LHC thanh toán như sau: Văn bản số 608/IPC.18 ngày 15 tháng 6 năm 2018 với số tiền là 62.476.082.900 VND; Văn bản số 751/IPC.18 ngày 26 tháng 7 năm 2018 với số tiền là 111.058.460.622 VND; Văn bản số 840/IPC.18 ngày 23 tháng 8 năm 2018 với số tiền là 328.727.272.003 VND và Văn bản số 194/IPC.22 ngày 12 tháng 04 năm 2022 với số tiền là 328.727.272.003 VND. Vào ngày 3 tháng 7 năm 2020 và ngày 12 tháng 11 năm 2021, Công ty đã gửi cho LHC Văn bản số 449/IPC.20 và 484/IPC.21 về việc thu tiền quỹ nền tại dự án Khu dân cư Long Hậu để bố trí tái định cư cho Dự án. Trong văn bản phúc đáp số 339/2021/CV-LHC-BTGD ngày 10 tháng 12 năm 2021, LHC cho biết giữa hai công ty đã có các buổi làm việc để đối chiếu các thông tin và tài liệu liên quan. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang tiếp tục làm việc với LHC để xác định giá trị chuyển nhượng chính thức và chờ sự hướng dẫn của các Sở ban ngành về việc xác định giá thị trường theo kiến nghị của Kiểm toán nhà nước.

Công ty cũng đã gửi cho LHC Văn bản số 763/IPC.22 ngày 20 tháng 10 năm 2022 và Văn bản số 13/IPC.23 ngày 06 tháng 01 năm 2023 yêu cầu xác nhận danh sách nền tái định cư (đợt 1) của dự án Khu công nghiệp Long Hậu và Khu dân cư Long Hậu. Trong văn bản phúc đáp số 369/2022/CV-LHC-BTGD ngày 02 tháng 12 năm 2022, LHC cho biết có một số khác nhau giữa bảng xác nhận của Ủy ban Nhân dân Huyện Cần Giuộc với hồ sơ Công ty đã bàn giao. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang tiếp tục làm việc với LHC để xác nhận các nội dung trên.

- (b) Theo Quyết định số 63/HĐQT-IPC.06 ngày 7 tháng 11 năm 2006 của Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty, Công ty là chủ đầu tư dự án xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư Long Hậu. Theo quyết định này, Công ty đã thực hiện bố trí tái định cư và thu tiền từ người dân theo phương án tái định cư. Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021 thể hiện phần tiền bố trí tái định cư đã thu từ người dân. Hiện nay, Công ty đang làm việc với các bên liên quan để nhanh chóng hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng.
- (c) Ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty ký kết Thỏa thuận nguyên tắc số 241/TT-IPC-16 về việc "Giao nhận nền khu dân cư Hiệp Phước 1 để bố trí tái định cư đối với các hộ dân trong Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2" của HIPC, sau đây gọi chung là "Thỏa thuận", trong đó nêu HIPC nhận nền để thực hiện bố trí tái định cư cho người dân bị di dời, giải tỏa. Theo Thỏa thuận nguyên tắc số 241/TT-IPC-16 này, "Sau khi Bên A hoàn tất quyết toán các hạng mục công trình hạ tầng của dự án, xác định được giá bảo toàn vốn, Bên A sẽ thông báo giá trị chính thức".... Giá trị chính thức sẽ là cơ sở để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (khi đã thỏa điều kiện)". Trong năm 2018, HIPC tạm ứng cho Công ty khoản tiền 33.505.204.755 VND theo yêu cầu của Thỏa thuận này. Trong năm 2019, Công ty đã tiến hành xuất hóa đơn cho khoản tạm ứng này. Hiện nay, Công ty đang làm việc với các bên liên quan để xác định chi phí thực tế của dự án.
- (d) Ngày 8 tháng 2 năm 2018, Công ty ký kết thỏa thuận nguyên tắc số 08/TTNT.JPC.18 về việc "Thực hiện hoàn trả chi phí đầu tư xây dựng Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2 và Dự án nạo vét luồng Soài Rạp", sau đây gọi chung là "Thỏa thuận". Theo Thỏa thuận số 08/TTNT.JPC.18 này, "Bên B (HIPC) thống nhất sẽ hoàn trả cho bên A (IPC) chi phí đầu tư và các khoản thanh toán, tạm ứng cho các đơn vị tư vấn và các đơn vị thi công mà Bên A đã chi cho các dự án, hạng mục liên quan đến Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2 và dự án nạo vét luồng Soài Rạp... bao gồm:
- Chi phí nền đất tại khu dân cư Long Thới để tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa từ dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2".
 - Chi phí đầu tư dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2 và các dự án, hạng mục công trình phục vụ cho Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, giai đoạn 2"
 - Chi phí chuẩn bị đầu tư và chi phí thực hiện dự án Nạo vét luồng sông Soài Rạp đoạn từ mũi Bình Khánh đến cảng SPCT tại xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè".

Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là số tiền mà HIPC đã thanh toán cho Công ty theo giá tạm tính liên quan đến phần diện tích nền thuộc Khu dân cư Long Thới mà Công ty đã bố trí tái định cư cho dân thuộc dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1 và giai đoạn 2. Công ty đã xuất hóa đơn cho HIPC. Hiện nay, Công ty đang làm việc với các bên liên quan để xác định chi phí thực tế của dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.21 Vốn chủ sở hữu

5.21.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2021	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.717.668.093.630	924.029.477.499	4.787.918.193.344
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	869.604.460.025	869.604.460.025
Tăng khác	-	-	-	6.328.349.764	6.328.349.764
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	260.881.338.008	(260.881.338.008)	-
Điều chỉnh khác	-	-	110.519.867	-	110.519.867
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(7.388.632.171)	(7.388.632.171)
Chuyển lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước	-	-	-	(607.662.839.610)	(607.662.839.610)
Tại ngày 31/12/2021	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.978.659.951.505	48.096.667.710	5.048.910.051.219
Tại ngày 01/01/2022	2.926.403.800.000	95.749.632.004	1.978.659.951.505	48.096.667.710	5.048.910.051.219
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	944.413.341.814	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	285.222.507.473	(285.222.507.473)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(7.910.133.480)	(7.910.133.480)
Chuyển lợi nhuận phải nộp về Ngân sách Nhà nước	-	-	-	(651.280.700.861)	(651.280.700.861)
Tại ngày 31/12/2022	2.926.403.800.000	95.749.632.004	2.263.882.458.978	48.096.667.710	5.334.132.558.692

- (*) Theo Quyết định số 6317/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015 về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn, giá trị thực tế phần vốn góp tại doanh nghiệp này là 488.737.132.004 VND. Đồng thời, Công ty cũng nhận bàn giao quản lý khoản đầu tư tài chính dài hạn tại Công ty TNHH Sepzone – Linh Trung (Việt Nam). Giá trị sổ sách của khoản đầu tư này là 125.751.300.000 VND. Công ty đang thực hiện các thủ tục để tăng vốn điều lệ tương ứng với phần giá trị tăng thêm theo Quyết định trên.

5.21.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2022		01/01/2022	
	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	2.926.403.800.000	100,00	2.926.403.800.000	100,00
	2.926.403.800.000	100,00	2.926.403.800.000	100,00

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh, vốn điều lệ của Công ty là 2.926.403.800.000 VND. Chủ sở hữu đã góp đủ vốn.

5.22 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

5.22.1 Ngoại tệ các loại

	31/12/2022	01/01/2022
Dollar Mỹ (USD)	237.458,62	154.386,13

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

5.22.2 Cam kết thuê hoạt động

Công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Dưới 1 năm	7.014.216.528	7.014.216.528
Từ 1 đến 5 năm	28.056.866.112	28.056.866.112
Trên 5 năm	210.426.495.840	217.440.712.368
	245.497.578.480	252.511.795.008

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	32.703.328.808	34.675.941.166
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	32.703.328.808	34.675.941.166

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn dịch vụ cho thuê	18.501.107.036	18.572.825.662
	18.501.107.036	18.572.825.662

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	118.366.872.228	77.025.252.342
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.020.213.426.630	828.784.922.208
Lãi chênh lệch tỷ giá	5.981.828.730	-
Doanh thu tài chính khác	-	72.428.200
	1.144.562.127.588	905.882.602.750

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	162.491.759.309	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	2.810.621.509
	162.491.759.309	2.810.621.509

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	36.118.150.931	34.330.054.251
Điều chỉnh giảm chi phí nhân viên năm trước	(51.970.591)	(10.003.396.343)
Chi phí vật liệu quản lý	334.207.446	123.051.700
Chi phí đồ dùng văn phòng	707.182.876	276.053.171
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.915.793.124	3.341.409.144
Thuế, phí và lệ phí	2.471.359.404	3.450.554.608
Chi phí dự phòng	134.257.254	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.199.428.391	5.162.238.295
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	5.235.088.199	2.670.319.926
	54.063.497.034	39.350.284.752

6.6 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân công	38.634.922.245	26.360.091.904
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.947.183.492	9.372.799.512
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.209.985.402	12.362.237.949
Chi phí khác	12.030.243.650	10.941.636.784
	73.822.334.789	59.036.766.149

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.1.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Trong năm, Công ty có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia			
	Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	823.200.000.000	559.200.000.000
	Công ty TNHH Tân Thuận	54.515.190.014	130.971.869.951
	Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung (Việt Nam)	85.475.580.416	84.575.225.751
	Công ty Cổ phần Long Hậu	46.243.108.200	46.243.108.200
	Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	7.479.548.000	7.479.548.000
	Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn	-	315.170.306
	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	3.300.000.000	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ			
	Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	-	303.468.984
	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	-	34.231.890

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ			
	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	307.821.375	287.200.227
	Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	135.584.085	151.845.942
	Công ty Cổ phần Long Hậu	33.545.454	51.136.364
Số dư với các bên liên quan:			
		31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
	Công ty Cổ Phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	4.024.289.642	4.024.289.642
	Chi nhánh Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	35.787.885	35.787.885
	Công ty Cổ phần Long Hậu	1.835.025.075	1.835.025.075
	Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	5.644.112.530	5.644.112.530
Trả trước người bán			
	Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	3.173.829.082	3.173.829.082
	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	44.752.762	44.054.962
Phải thu về cho vay dài hạn			
	Công ty Cảng Container Trung tâm Sài Gòn	248.999.567.343	243.121.895.153
Phải thu ngắn hạn khác			
	Công ty TNHH Tân Thuận	-	38.479.350.951
	Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	-	7.479.548.000
Phải trả người bán			
	Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	18.247.847.500	18.247.847.500
	Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng	-	24.763.714
	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hiệp Tân	-	13.810.500
	Công ty Cổ phần Long Hậu	-	18.600.000
Phải trả ngắn hạn khác			
	Công ty Cổ phần Long Hậu	4.499.253.543	4.499.253.543
	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước	255.892.000	255.892.000
Phải trả dài hạn khác			
	Công ty Cổ phần Long Hậu	9.279.920.000	9.279.920.000

7.2 Trình bày lại số dư đầu kỳ

Sau ngày phát hành báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, căn cứ vào Quyết định số 6317/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015 về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã áp dụng điều chỉnh trình bày lại số dư đầu kỳ của báo cáo này để phù hợp quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, thực hiện cho các khoản mục sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Mã số	01/01/2022 Số liệu trình bày lại VND	31/12/2021 Số liệu đã phát hành VND	Thay đổi thuần VND
Vốn khác của chủ sở hữu	414	95.749.632.004	-	95.749.632.004
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	95.749.632.004	(95.749.632.004)

7.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính (ngày 31 tháng 12 năm 2022) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

7.4 Các vấn đề khác

Quyết toán cổ phần hóa tại một công ty con

Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn ("ESL") chuyển đổi cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn (Saigon IPD") theo Quyết định số 7116/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần ngày 18 tháng 5 năm 2016. Căn cứ vào Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 12 tháng 10 năm 2015 và Quyết định số 6137/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa, giá trị của ESL tăng lên 95.749.632.004 VND.

ESL đã điều chỉnh tăng lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2015 đến ngày 18 tháng 5 năm 2016 do ảnh hưởng chủ yếu của việc hoàn nhập lại dự phòng cho các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi của khách hàng, phải thu ngắn hạn khác và dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn liên quan đến một công ty con với số tiền lần lượt là 3.253.823.566 VND, 19.849.160.959 VND và 20.259.000.000 VND. Tuy nhiên, các khoản này được đánh giá là đã bị tổn thất nhưng không được lập dự phòng và báo cáo kiểm toán độc lập gần nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đưa ra ý kiến ngoại trừ do không trích lập các khoản dự phòng nêu trên.

Ngày 20 tháng 2 năm 2017, Công ty và Chi cục Tài chính Doanh nghiệp đã ký biên bản kiểm tra báo cáo tài chính giai đoạn quyết toán chuyển thể doanh nghiệp nhà nước từ ngày 1 tháng 1 năm 2015 đến ngày 17 tháng 5 năm 2016. Tuy nhiên, ESL và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hiện đang tiến hành xử lý các tồn đọng liên quan đến việc chưa xử lý dứt điểm việc xác định giá trị quyền sử dụng đất của các dự án đầu tư của Saigon IDP, dẫn tới chưa xác định giá trị thực tế phần vốn nhà nước và các khoản phải nộp về cổ phần hóa.

Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, ESL vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để hoàn tất quyết toán cổ phần hóa chính thức.

MAI THÀNH NAM
Người lập biểu

PHAN XUÂN TỬ QUÝ
Kế toán trưởng

LÂM HOÀI ANH
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 03 năm 2023