

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số: ...95.../2024/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: - SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- Công ty: **CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC (HIPC)**
- Mã chứng khoán: **HPI**
- Địa chỉ trụ sở chính đóng tại: Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 028 37800345 Fax: 028 37800341
- Website: <http://www.hiepphuoc.com/> Email: hiepphuocco@hiepphuoc.com
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Huỳnh Bảo Đức** – Tổng Giám Đốc
- Điện thoại: 028 37800345
- **Nội dung thông tin công bố:**

BCTC năm 2023

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

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

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 14/03/2024.. tại đường dẫn: www.hiepphuoc.com

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2023



Kỳ Anh Bảo Đức

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam

Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341

E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com

Website: www.hiepphuoc.com

Số: 96/2024/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 3 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

- Công ty: **CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC (HIPC)**
- Mã chứng khoán: **HPI**
- Địa chỉ trụ sở chính đóng tại: Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 028 37800345 Fax: 028 37800341
- Website: <http://www.hiepphuoc.com/> Email: hiepphuocco@hiepphuoc.com
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Huỳnh Bảo Đức** – Tổng Giám Đốc
- Điện thoại: 028 37800345
- Nội dung thông tin công bố:

Công bố thông tin về Báo cáo tài chính năm 2023 và giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kỳ này thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm 2022.

Đơn vị tính: VND

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2023 (1)	Năm 2022 (2)	CHÊNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	136.775.232.912	188.061.308.270	(51.286.075.358)	73%
2	Tổng chi phí	69.315.986.174	155.362.659.625	(86.046.673.451)	45%
3	Lợi nhuận trước thuế	67.459.246.738	32.698.648.645	34.760.598.093	206%
4	Thuế TNDN				
5	Lợi nhuận sau thuế	67.459.246.738	32.698.648.645	34.760.598.093	206%

Theo Báo cáo tài chính năm 2023, lợi nhuận sau thuế của Công ty là 67,459 tỷ đồng, tăng 34,760 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022. HIPC xin được giải trình như sau:

1. Tổng doanh thu giảm 51,286 tỷ đồng tương đương giảm 27% so với cùng kỳ năm 2022. Cụ thể:

Doanh thu của hoạt động cho thuê lại đất giảm 120,744 tỷ đồng tương đương giảm 181% là do trong năm 2023 HIPC ghi nhận khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến hợp đồng cho thuê đất trị giá 61,01 tỷ đồng và không có hợp đồng thuê đất thanh toán đạt mức 95% để ghi nhận doanh thu một lần so với cùng kỳ 2022. Theo phương pháp hạch toán doanh thu của HIPC: doanh thu cho thuê đất được phân bổ theo cách chia đều cho số năm của hợp đồng cho thuê lại đất, và khi doanh nghiệp thuê lại đất thanh toán đến 95% giá trị hợp đồng thì HIPC sẽ ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Doanh thu khác (dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, doanh thu hoạt động tài chính, khác, ...) trong năm 2023 tăng 58% tương đương tăng 68,935 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022, chủ yếu do doanh thu hoạt động tài chính, khoản lãi chậm thanh toán phát liên quan đến hợp đồng cho thuê đất kể trên với số tiền 66,948 tỷ đồng.

2. Tổng chi phí giảm 86,046 tỷ đồng tương đương giảm 55 % so với cùng kỳ năm 2022. Cụ thể:

Giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất giảm 81,978 tỷ đồng tương đương giảm 123% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân là do doanh thu giảm dẫn đến giá vốn tương ứng.

Giá vốn khác (giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân...) giảm 11% tương đương giảm 6,236 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022.

Chi phí bán hàng, chi phí quản lý, chi phí khác... tăng 7% tương đương tăng 2,167 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022.

3. Với những lý do trên nên Lợi nhuận sau thuế năm 2023 của Công ty là 67,459 tỷ đồng tăng 106% so với cùng kỳ năm 2022 tương ứng 34,760 tỷ đồng, chủ yếu là lợi nhuận từ hoạt động tài chính.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, P.TCKT.

TỔNG GIÁM ĐỐC *Luh*



Khuynh Bảo Đức

**CÔNG TY CỔ PHẦN
KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**

**Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023**



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 – 12
Thuyết minh báo cáo tài chính	13 – 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ 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 2023.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007 và thay đổi lần thứ 10 ngày 22 tháng 02 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 và 01/01/2023 là 600.000.000.000 VND tương đương với 60.000.000 cổ phần; với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Cổ phần của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM - sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch là HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 26 tháng 09 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.

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 nhà ở (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi trong khu công nghiệp. Kinh doanh bến phao neo tàu. Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản.

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ tên	Chức vụ	Bổ nhiệm từ ngày
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	24/02/2023
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên	
Ông Trương Công Nghĩa	Thành viên	
Ông Vũ Đình Thi	Thành viên	
Bà Trần Thị Hạnh Tiên	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Bình	Thành viên	
Ông Huỳnh Bảo Đức	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc

Họ tên	Chức vụ	Bổ nhiệm từ ngày
Ông Huỳnh Bảo Đức	Tổng Giám đốc	02/03/2023
	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 02/03/2023
Ông Vũ Đình Thi	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 02/03/2023
Ông Giang Ngọc Phương	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Bình	Phó Tổng Giám đốc	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Kiểm soát:

Họ tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Kiến Tân	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 24/02/2023
Ông Lê Văn Công	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/02/2023
Bà Lê Nguyễn Khánh Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/02/2023
Ông Dương Minh Nhật	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 24/02/2023
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/02/2023
Ông Hồ Nguyễn Công Khanh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/02/2023

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 2023 và cho đến ngày lập báo cáo này như sau:

Họ tên	Quốc tịch	Chức vụ
Ông Huỳnh Bảo Đức	Việt Nam	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 2023 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 2023 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 2023.

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 2023. 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 2023, 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 2023, 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



HUYNH BẢO ĐỨC

Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2024



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: 188/2024/BCKT-HCM.00506



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 03 năm 2024, từ trang 6 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến các vấn đề sau:

- Như đã nêu tại mục 5.2.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư vào Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật căn cứ vào báo cáo tài chính riêng của Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Báo cáo tài chính riêng này chưa được kiểm toán. Theo đó, số trích lập dự phòng có thể thay đổi khi Công ty nhận được báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật.
- Như đã nêu tại mục 5.15, mục 6.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính, Công ty đã trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.168.625.181.904 VND được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 08 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.
- Như đã nêu tại mục 8.3 của Thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm, Công ty đã chính thức thanh lý hợp đồng số 09/HĐTĐ/HIPC.09 liên quan đến hoạt động cho thuê đất và ghi nhận các ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau: ghi nhận một khoản hàng bán bị trả lại và giá vốn hàng bán tương ứng với số tiền lần lượt là 61.010.452.040 VND và 18.415.614.077 VND. Đồng thời, Công ty ghi nhận số tiền lãi do chậm thanh toán tiền thuê đất với khách hàng trên tính từ ngày 31 tháng 03 năm 2010 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 với số tiền là 66.948.792.327 VND.

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



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 12 tháng 03 năm 2024

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 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		913.910.742.607	931.803.471.806
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	14.464.319.871	52.754.223.042
1. Tiền	111		9.964.319.871	38.754.223.042
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.500.000.000	14.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		697.900.000.000	631.730.000.000
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	5.2	697.900.000.000	631.730.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		156.426.452.511	205.343.931.684
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	114.044.874.921	121.154.378.824
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	11.476.050.840	11.698.089.647
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	31.532.205.714	73.118.142.177
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(626.678.964)	(626.678.964)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	272.242.344	649.450.954
1. Hàng tồn kho	141		272.242.344	649.450.954
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		44.847.727.881	41.325.866.126
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	44.847.727.881	41.325.866.126
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 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.536.529.622.537	1.490.040.529.599
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. 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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		25.877.328.839	28.182.914.562
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	25.800.614.271	27.957.378.086
- Nguyên giá	222		62.672.857.560	63.703.054.988
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.872.243.289)	(35.745.676.902)
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	5.9	76.714.568	225.536.476
- Nguyên giá	228		1.308.101.372	1.308.101.372
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.231.386.804)	(1.082.564.896)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	153.640.370.100	139.477.417.659
- Nguyên giá	231		535.045.215.839	535.045.215.839
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(381.404.845.739)	(395.567.798.180)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.292.660.712.375	1.258.074.532.434
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	1.292.660.712.375	1.258.074.532.434
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		64.029.354.991	63.994.919.823
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2	47.331.000.000	47.331.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	16.698.354.991	16.698.354.991
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	5.2	-	(34.435.168)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		321.856.232	310.745.121
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		321.856.232	310.745.121
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		2.450.440.365.144	2.421.844.001.405

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.088.219.739.785	2.126.365.022.784
I. Nợ ngắn hạn	310		1.946.054.204.898	1.977.031.395.469
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	2.096.719.011	29.012.870.030
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	268.550.074	156.180.693
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	1.430.637.127	1.848.589.946
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	1.611.361.606.854	1.610.370.144.559
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	5.16	107.120.784.682	107.797.773.992
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	212.069.751.068	215.991.680.167
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	6.192.400.000	6.192.400.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.19	5.513.756.082	5.661.756.082
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		142.165.534.887	149.333.627.315
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.12	4.024.289.642	4.024.289.642
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	25.832.200.000	32.024.600.000
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	5.20	112.309.045.245	113.284.737.673
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		362.220.625.359	295.478.978.621
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.21	362.220.625.359	295.478.978.621
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600.000.000.000	600.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100.000.000.000	100.000.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
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		41.208.052.350	41.208.052.350
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		(378.987.426.991)	(445.729.073.729)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế kỳ trước	421a		(445.729.073.729)	(477.937.722.374)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		66.741.646.738	32.208.648.645
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		2.450.440.365.144	2.421.844.001.405

NGUYỄN THỊ THANH HÀO
 Người lập biểu

LỮ THỊ THU VÂN
 Kế toán trưởng



HUYỀN BÀO ĐỨC
 Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		83.665.245.800	142.784.610.544
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		61.010.452.040	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	22.654.793.760	142.784.610.544
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	34.643.964.446	122.858.302.678
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(11.989.170.686)	19.926.307.866
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	110.737.435.217	42.183.393.536
7. Chi phí tài chính	22	6.4	(33.667.775)	(4.032.977.112)
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	2.952.307.412	4.094.186.408
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	30.632.999.874	31.733.941.501
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		65.196.625.020	30.314.550.605
11. Thu nhập khác	31	6.7	3.383.003.935	3.093.304.190
12. Chi phí khác	32	6.8	1.120.382.217	709.206.150
13. Lợi nhuận khác	40		2.262.621.718	2.384.098.040
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		67.459.246.738	32.698.648.645
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.14	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		67.459.246.738	32.698.648.645
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	1.124	545

NGUYỄN THỊ THANH HÀO
Người lập biểu

LỮ THỊ THU VÂN
Kế toán trưởng



HUYỀN BẢO ĐỨC
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	67.459.246.738	32.698.648.645
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	6.805.847.359	72.692.354.906
- Các khoản dự phòng, (hoàn nhập)	03	(34.435.168)	(4.032.977.112)
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(1.429.100)	(3.020.289)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(44.284.649.294)	(39.080.987.981)
- 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	29.944.580.535	62.274.018.169
- (Tăng)/ Giảm các khoản phải thu	09	42.738.382.460	(8.306.304.184)
- (Tăng), giảm hàng tồn kho	10	377.208.610	(351.687.901)
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(50.938.097.076)	(72.613.942.081)
- (Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12	(11.111.111)	(310.745.121)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(148.000.000)	(205.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	21.962.963.418	(19.513.761.118)
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	(34.833.779.941)	(1.614.885.183)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	376.936.027	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.421.646.263.560)	(512.896.142.364)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.355.476.263.560	492.946.142.364
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	46.564.948.225	39.080.987.981
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(54.061.895.689)	17.516.102.798
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	7.1	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(6.192.400.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(6.192.400.000)	(4.644.300.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20 + 30 + 40)	50	(38.291.332.271)	(6.641.958.320)
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	60	52.754.223.042	59.393.161.073
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1.429.100	3.020.289
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50 + 60 + 61)	70	14.464.319.871	52.754.223.042

NGUYỄN THỊ THANH HÀO
Người lập biểu

LỮ THỊ THU VÂN
Kế toán trưởng



HUỲNH BẢO ĐỨC
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305046979 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007 và thay đổi lần thứ 10 ngày 22 tháng 03 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 và 01/01/2023 là 600.000.000.000 VND tương đương với 60.000.000 cổ phần; với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Cổ phần của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM - sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã giao dịch là HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 26 tháng 09 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực 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 nhà ở (trừ nhận quyền sử dụng đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất). Cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi trong khu công nghiệp. Kinh doanh bến phao neo tàu. Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Kinh doanh bất động sản.

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

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 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 2023 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.6 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số nhân viên của Công ty là 188 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 196 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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 liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh 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 phí 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 liên doanh được trích lập khi công ty liên doanh bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh 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 liên doanh.

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Ban Tổng Giám đốc thực hiện rà soát đối với các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác 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 đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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.

Giá trị hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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 – 17
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 07
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 07

4.8 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 4 năm.

4.9 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.

4.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu ích ước tính của các bất động sản như sau:

Số năm

Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê

33 - 47

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.

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.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn

Khoản dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn được ghi nhận khi các lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng thấp hơn chi phí bắt buộc phải trả của cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng.

Tăng, giảm số dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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 17,5% 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 1% 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 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

4.16 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 các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Các quỹ

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

4.17 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông 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 Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 Doanh thu

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức. Trong trường hợp các bên cùng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, quyền và nghĩa vụ của mỗi bên sẽ được thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng trước thời hạn. Trong bất kỳ trường hợp nào, bên đi thuê vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty tiền thuê và các phí dịch vụ đi kèm cho tất cả những dịch vụ mà bên đi thuê sử dụng cho đến ngày bên đi thuê hoàn tất thủ tục chấm dứt hợp đồng;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 95% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động bao gồm cho thuê nhà xưởng và khu lưu trữ được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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 2023

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

4.19 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm trừ khi chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa). Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

4.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4.21 Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

4.22 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm có các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại tại tuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

4.23 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.

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 TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Long Hậu	Việt Nam	Bên liên quan khác
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, 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

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	57.226.000	139.218.000
Tiền gửi ngân hàng		
- VND	9.823.363.664	38.531.936.542
- USD	(*) 83.730.207	83.068.500
Các khoản tương đương tiền	(**) 4.500.000.000	14.000.000.000
	14.464.319.871	52.754.223.042

(*) Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ vào ngày 31 tháng 12 năm 2023:

	Gốc ngoại tệ	Tương đương VND
Tiền gửi ngân hàng		
- USD	3.520,15	83.730.207

(**) 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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	697.900.000.000	697.900.000.000	631.730.000.000	631.730.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	697.900.000.000	697.900.000.000	631.730.000.000	631.730.000.000

Số dư tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 với lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi tương ứng.

Một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị là 30.000.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh 5.18).

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
 Khu B, Đường số 01, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023			01/01/2023				
	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết								
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật (a)	45	47.331.000.000	-	(*)	45	47.331.000.000	(34.435.168)	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác								
Công ty Cổ phần Long Hậu (b)	2	16.698.354.991	29.557.195.500		2	16.698.354.991		20.826.604.750
		64.029.354.991	-			64.029.354.991	(34.435.168)	

(a) Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật (gọi tắt là "Kỹ nghệ Việt Nhật") được thành lập tại Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312476757 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 09 năm 2013 và thay đổi lần thứ 2 ngày 16 tháng 10 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ của Kỹ nghệ Việt Nhật là 105.180.000.000 VND. Công ty đầu tư vào Kỹ nghệ Việt Nhật với tỷ lệ sở hữu/ tỷ lệ biểu quyết nắm giữ là 45%. Hoạt động chính của Kỹ nghệ Việt Nhật là cho thuê nhà xưởng, văn phòng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư vào Kỹ nghệ Việt Nhật căn cứ vào báo cáo tài chính riêng của Kỹ nghệ Việt Nhật cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Báo cáo tài chính riêng này chưa được kiểm toán. Theo đó, số dự phòng sẽ thay đổi khi Công ty nhận được báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Kỹ nghệ Việt Nhật.

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

(b) Công ty Cổ phần Long Hậu (gọi tắt là "Long Hậu") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 23 tháng 05 năm 2006 và các giấy chứng nhận điều chỉnh. Công ty đầu tư vào Long Hậu 975.485 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.***5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu các khách hàng khác		
Công ty TNHH Sơn Jotun Việt Nam	13.515.425.000	13.515.425.000
Các khách hàng khác	100.529.449.921	107.638.953.824
	114.044.874.921	121.154.378.824

Một số khoản phải thu đã được Công ty thế chấp để đảm bảo các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (xem Thuyết minh 5.18).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, số dư các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đã quá hạn thanh toán và đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền là 626.678.964 VND.

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trả trước cho bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	10.573.314.466	10.573.314.466
Trả trước người bán khác		
Các nhà cung cấp khác	902.736.374	1.124.775.181
	11.476.050.840	11.698.089.647

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các bên liên quan				
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	255.892.000	-	255.892.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Lãi tiền gửi dự thu	6.138.223.695	-	8.795.458.653	-
Chi tạm ứng bồi thường giải phóng mặt bằng	18.767.985.531	-	42.436.488.554	-
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Mương Lớn I - Giai đoạn 2	-	-	10.041.441.211	-
Phải thu Nhà nước chi phí xây dựng cầu Rạch Rộp I - Giai đoạn 2	-	-	5.638.018.428	-
Thu ngân sách Nhà máy xử lý nước thải	4.928.674.541	-	4.438.827.072	-
Tạm ứng nhân viên	1.421.554.091	-	1.372.721.091	-
Ký quỹ	14.500.000	-	13.000.000	-
Các khoản phải thu khác	5.375.856	-	126.295.168	-
	31.532.205.714	-	73.118.142.177	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng						
Công ty Cổ phần Thuộc đa Hào Dương	626.678.964	-	(626.678.964)	626.678.964	-	(626.678.964)
	626.678.964	-	(626.678.964)	626.678.964	-	(626.678.964)

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	272.242.344	-	649.450.954	-
	272.242.344	-	649.450.954	-

5.8 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	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2023	44.701.430.350	3.682.535.139	13.249.202.937	2.069.886.562	63.703.054.988
Mua trong năm	-	137.900.000	-	109.700.000	247.600.000
Thanh lý trong năm	-	-	(1.277.797.428)	-	(1.277.797.428)
Tại 31/12/2023	44.701.430.350	3.820.435.139	11.971.405.509	2.179.586.562	62.672.857.560
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2023	17.997.640.873	3.100.861.615	12.606.963.141	2.040.211.273	35.745.676.902
Khấu hao trong năm	1.776.266.808	273.970.570	306.167.817	47.958.620	2.404.363.815
Thanh lý trong năm	-	-	(1.277.797.428)	-	(1.277.797.428)
Tại 31/12/2023	19.773.907.681	3.374.832.185	11.635.333.530	2.088.169.893	36.872.243.289
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2023	26.703.789.477	581.673.524	642.239.796	29.675.289	27.957.378.086
Tại 31/12/2023	24.927.522.669	445.602.954	336.071.979	91.416.669	25.800.614.271

Công ty có tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với nguyên giá là 15.281.345.938 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 15.738.912.687 VND).

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

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại 01/01/2023	1.308.101.372
Mua trong năm	-
Tại 31/12/2023	1.308.101.372
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại 01/01/2023	1.082.564.896
Khấu hao trong năm	148.821.908
Tại 31/12/2023	1.231.386.804
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại 01/01/2023	225.536.476
Tại 31/12/2023	76.714.568

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 có tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với nguyên giá là 588.151.372 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 588.151.372 VND)

5.10 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Đất và hạ tầng khu công nghiệp VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2023	535.045.215.839
Hoàn nhập trong năm	-
Tại ngày 31/12/2023	535.045.215.839
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2023	395.567.798.180
Khấu hao trong năm	4.252.661.636
Thanh lý	(18.415.614.077)
Tại ngày 31/12/2023	381.404.845.739
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2023	139.477.417.659
Tại ngày 31/12/2023	153.640.370.100

Thu nhập từ việc cho thuê và chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh (bao gồm chi phí sửa chữa và bảo dưỡng) phát sinh từ bất động sản đầu tư liên quan và không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê trong năm được trình tại mục 6.1 và 6.2 của Thuyết minh báo cáo tài chính.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2023	Phát sinh trong năm	Kết chuyển chi phí	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Đất và hạ tầng khu công nghiệp - giai đoạn I	211.852.989.269	10.975.000	-	211.863.964.269
Đất và hạ tầng khu công nghiệp - giai đoạn II	760.650.351.398	34.583.604.941	(10.000.000)	795.223.956.339
Đất và hạ tầng khu công nghiệp - giai đoạn III	114.901.012.893	-	-	114.901.012.893
Khu cảng Hiệp Phước	102.243.038.566	-	-	102.243.038.566
Khu đô thị Hiệp Phước	61.247.451.685	1.600.000	-	61.249.051.685
Khu dân cư Hiệp Phước 1	7.179.688.623	-	-	7.179.688.623
	1.258.074.532.434	34.596.179.941	(10.000.000)	1.292.660.712.375

5.12 Phải trả người bán

5.12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Trung Chính	-	-	14.779.393.476	14.779.393.476
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Đông Sơn	-	-	5.329.662.116	5.329.662.116
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ĐMA	19.170.707	19.170.707	3.818.332.163	3.818.332.163
Công ty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Công Nghệ Hoàng Giang	472.271.000	472.271.000	109.240.000	109.240.000
Công ty TNHH Hoa Nam	231.000.000	231.000.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	1.374.277.304	1.374.277.304	4.976.242.275	4.976.242.275
	2.096.719.011	2.096.719.011	29.012.870.030	29.012.870.030

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

5.12.2 Phải trả người bán dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	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 TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4.024.289.642	4.024.289.642	4.024.289.642	4.024.289.642
	4.024.289.642	4.024.289.642	4.024.289.642	4.024.289.642

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Hùng Vương	162.704.917	-
Công ty TNHH SRC	44.772.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Phú Sỹ	-	47.916.000
Các khách hàng khác	61.073.157	108.264.693
	268.550.074	156.180.693

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

	01/01/2023		Số phát sinh trong năm		31/12/2023	
	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	-	(12.763.520.208)	(584.821.432)	(2.937.040.323)	-	(16.285.381.963)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(28.562.345.918)	-	-	-	(28.562.345.918)
Thuế thu nhập cá nhân	1.848.589.946	-	624.686.620	(1.042.639.439)	1.430.637.127	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
	1.848.589.946	(41.325.866.126)	42.865.188	(3.982.679.762)	1.430.637.127	(44.847.727.881)

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 0%, 5%, 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	67.459.246.738	32.698.648.645
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.429.100)	-
Thu nhập chịu thuế	67.457.817.638	32.698.648.645
Thu nhập được miễn thuế	(1.853.421.500)	(1.853.421.500)
Lỗi các năm trước được chuyển	(65.604.396.138)	(30.845.227.145)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trích trước giá vốn đất khu công nghiệp (*)	1.608.268.600.286	1.608.268.600.286
Trích trước chi phí lương	2.433.754.000	2.083.717.000
Chi phí nước sinh hoạt	658.845.000	-
Chi phí phải trả khác	407.568	17.827.273
	1.611.361.606.854	1.610.370.144.559

- (*) Đây là số tiền trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.168.625.181.904 VND được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 đồng/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 08 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước.

Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của Thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.

5.16 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp	107.120.784.682	107.797.773.992
	107.120.784.682	107.797.773.992

5.17 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả các bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận - Tiền nền tái định cư KCN Hiệp Phước - Giai đoạn II	14.360.209.142	14.360.209.142
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Phải trả cổ tức (*)	60.000.000.000	60.000.000.000
Phí duy tu bảo dưỡng	64.800.933.584	57.170.387.693
Kinh phí công đoàn	276.121.368	278.619.339
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	4.200.000	18.900.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	67.922.723.746	79.878.041.248
Các khoản phải trả khác	4.705.563.228	4.285.522.745
	212.069.751.068	215.991.680.167

- (*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 29/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28 tháng 06 năm 2019, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc chia cổ tức năm 2017 theo tỷ lệ là 10% trên vốn điều lệ ngày 31 tháng 12 năm 2017 sau khi hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán cho Nhà nước theo quy định. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất các nghĩa vụ nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

*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 Vay và nợ thuê tài chính****5.18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn đến hạn trả				
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (xem thuyết minh 5.18.2)	6.192.400.000	6.192.400.000	6.192.400.000	6.192.400.000
	6.192.400.000	6.192.400.000	6.192.400.000	6.192.400.000

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	01/01/2023 VND	Số tiền vay đã trả trong năm VND	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn VND	31/12/2023 VND
Vay dài hạn đến hạn trả cho các tổ chức khác	6.192.400.000	(6.192.400.000)	6.192.400.000	6.192.400.000
	6.192.400.000	(6.192.400.000)	6.192.400.000	6.192.400.000

5.18.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh (*)	32.024.600.000	32.024.600.000	38.217.000.000	38.217.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả				
Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh	(6.192.400.000)	(6.192.400.000)	(6.192.400.000)	(6.192.400.000)
	25.832.200.000	25.832.200.000	32.024.600.000	32.024.600.000

(*) Đây là khoản vay dài hạn từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 13/06/2017 để thực hiện dự án Module 2 Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 - Công suất 3.000 m³/ngày đêm. Số tiền cho vay là 45.115.000.000 VND. Thời hạn cho vay là 144 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng từ ngày ký hợp đồng đến ngày 30/06/2017 là 8,95%/năm, lãi suất được điều chỉnh theo định kỳ hàng quý. Khoản vay được đảm bảo bằng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Á có giá trị là 30.000.000.000 VND theo Hợp đồng cầm cố số 162/2019/HĐCC-ĐTTC-TD ngày 31/12/2019.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

- Hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 29/12/2016 để thực hiện dự án Module 1 Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 - Công suất 3.000 m³/ngày đêm (đặt tại khu đất Nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1). Số tiền cho vay là 27.000.000.000 VND. Thời hạn cho vay là 120 tháng. Lãi suất cho vay trong hạn áp dụng từ ngày ký hợp đồng đến ngày 31/12/2016 là 8,875%/năm, lãi suất được điều chỉnh theo định kỳ 03 tháng/lần. Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê lại đất có giá trị là 39.993.158.621 VND theo Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 158/2017/HĐTC-ĐTTC-TD ngày 27/10/2017.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn trong năm như sau:

	01/01/2023	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang vay ngắn hạn	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn các tổ chức khác	32.024.600.000	-	(6.192.400.000)	25.832.200.000
	32.024.600.000	-	(6.192.400.000)	25.832.200.000

5.19 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	01/01/2023	Tăng do trích từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	158.900.323	-	(148.000.000)	10.900.323
Quỹ phúc lợi	1.325.303	-	-	1.325.303
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	5.501.530.456	-	-	5.501.530.456
	5.661.756.082	-	(148.000.000)	5.513.756.082

5.20 Dự phòng phải trả dài hạn

	01/01/2023	Tăng do trích lập trong năm	Số hoàn nhập, sử dụng trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Dự phòng hợp đồng thua lỗ	113.284.737.673	-	(975.692.428)	112.309.045.245

Đây là khoản dự phòng cho các hợp đồng cho thuê đất đã ký kết có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2022	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(477.937.722.374)	263.270.329.976
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	32.698.648.645	32.698.648.645
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban điều hành, Ban Kiểm soát	-	-	-	(490.000.000)	(490.000.000)
Tại ngày 31/12/2022	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(445.729.073.729)	295.478.978.621
Tại ngày 01/01/2023	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(445.729.073.729)	295.478.978.621
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	67.459.246.738	67.459.246.738
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban điều hành, Ban Kiểm soát	-	-	-	(717.600.000)	(717.600.000)
Tại ngày 31/12/2023	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(378.987.426.991)	362.220.625.359

5.21.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023			01/01/2023		
	Số cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ %	Số cổ phần	Số tiền VND	Tỷ lệ %
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.326.178	243.261.780.000	40,54	24.326.178	243.261.780.000	40,54
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	20.000.000	200.000.000.000	33,33	20.000.000	200.000.000.000	33,33
Các cổ đông khác	15.673.822	156.738.220.000	26,13	15.673.822	156.738.220.000	26,13
	60.000.000	600.000.000.000	100,00	60.000.000	600.000.000.000	100,00

5.21.3 Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.

5.22 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại

	31/12/2023	01/01/2023
Dollar Mỹ (USD)	3.520,15	3.520,15

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.***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 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn I	3.418.840.448	1.898.293.222
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng - Giai đoạn II	3.644.725.512	64.899.384.669
Doanh thu cung cấp nước sạch	46.676.562.105	46.584.333.574
Doanh thu xử lý nước thải	25.422.784.143	24.992.116.959
Doanh thu cho thuê nhà lưu trú công nhân	4.424.451.185	4.388.524.713
Doanh thu lắp đặt đồng hồ nước	77.882.407	21.957.407
Các khoản giảm trừ doanh thu		
- Hàng bán bị trả lại (*)	(61.010.452.040)	-
Doanh thu thuần	22.654.793.760	142.784.610.544

(*) Trong năm, Công ty tiến hành hạch toán giảm trừ doanh thu và giá vốn theo Thông báo số 293/2023/CV-HIPC-KDĐT lần lượt như sau: ghi nhận hàng bán bị trả lại với số tiền là 61.010.452.040 VND, ghi nhận giảm giá vốn hàng bán tương ứng với doanh thu là 18.415.614.077 VND (trừ đi phần doanh thu, giá vốn thuê đất từ ngày 01 tháng 11 năm 2009 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 - ngày hoàn tất thủ tục thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật). (Xem thuyết minh 8.3).

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn cho thuê đất - Giai đoạn I (a)	(17.807.477.960)	607.936.114
Giá vốn cho thuê đất - Giai đoạn II (b) (Hoàn nhập)/ Trích lập dự phòng phải trả cho các hợp đồng cho thuê đất Giai đoạn II có rủi ro lớn	3.546.423.755 (975.692.428)	69.086.679.587 (2.901.720.348)
Giá vốn cung cấp nước sạch	38.661.250.220	46.022.039.297
Giá vốn xử lý nước thải	8.052.973.111	6.505.523.914
Giá vốn cho thuê nhà lưu trú công nhân	3.166.487.748	3.537.844.114
	34.643.964.446	122.858.302.678

(a) Trong năm, Công ty tiến hành hạch toán giảm trừ doanh thu và giá vốn theo Thông báo số 293/2023/CV-HIPC-KDĐT lần lượt như sau: ghi nhận hàng bán bị trả lại với số tiền là 61.010.452.040 VND, ghi nhận giảm giá vốn hàng bán tương ứng với doanh thu là 18.415.614.077 VND (trừ đi phần doanh thu, giá vốn thuê đất từ ngày 01 tháng 11 năm 2009 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 - ngày hoàn tất thủ tục thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật). (Xem thuyết minh 8.3).

(b) Giá vốn cho thuê đất được ước tính theo ngân sách đầu tư dựa trên đơn giá thuê đất tạm tính là 1.764.000 VND/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài Nguyên và Môi trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 08 năm 2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước.

Vào ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các Cơ quan có thẩm quyền của thành phố Hồ Chí Minh để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty điều chỉnh giá vốn và các số liệu liên quan sẽ được cập nhật tương ứng tại thời điểm ban hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.***6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	42.054.291.767	37.227.566.481
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.853.421.500	1.853.421.500
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	1.429.100	3.020.289
Lãi thu khách hàng chậm thanh toán	66.828.292.850	3.099.385.266
	110.737.435.217	42.183.393.536

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
(Hoàn nhập)/ trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(34.435.168)	(4.032.977.112)
Chi phí khác	767.393	-
	(33.667.775)	(4.032.977.112)

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	1.961.957.374	2.557.605.137
Chi phí dụng cụ đồ dùng	11.434.300	20.330.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	56.557.993	55.684.981
Chi phí dịch vụ mua ngoài	784.892.448	941.069.367
Chi phí bán hàng khác	137.465.297	519.496.923
	2.952.307.412	4.094.186.408

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	17.648.264.169	20.043.688.423
Chi phí đồ dùng văn phòng	309.431.795	134.593.310
Chi phí khấu hao tài sản cố định	453.368.544	844.747.325
Thuế, phí và lệ phí	5.060.000	19.422.000
Chi phí dịch vụ	8.087.077.343	6.870.736.490
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.129.798.023	3.820.753.953
	30.632.999.874	31.733.941.501

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	376.936.027	-
Thu nhập cho thuê mặt bằng	2.198.984.808	2.574.603.307
Thu nhập cho thuê bảng quảng cáo	181.818.182	318.181.818
Thu tiền rác	188.487.000	195.805.000
Thu nhập từ xử lý công nợ	100.000.000	-
Thu nhập khác	336.777.918	4.714.065
	3.383.003.935	3.093.304.190

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

6.8 Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí cho thuê	529.325.841	417.662.214
Các khoản phạt	126.500.000	70.000.000
Điều chỉnh chênh lệch thuế	347.002.878	-
Chi phí khác	117.553.498	221.543.936
	1.120.382.217	709.206.150

6.9 Lãi/ (Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	VND 67.459.246.738	32.698.648.645
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (*)	VND -	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND 67.459.246.738	32.698.648.645
Số lượng cổ phiếu phổ thông của Công ty đang lưu hành bình quân trong năm	CP 60.000.000	60.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VND/CP 1.124	545

(*) Công ty chưa có kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi trên lợi nhuận sau thuế năm 2023.

6.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.215.467.842	35.281.796
Chi phí nhân công	26.284.029.987	28.787.615.023
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.805.847.359	72.692.354.906
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.219.139.143	55.526.582.640
Chi phí khác	4.686.155.456	4.546.316.570
	84.210.639.787	161.588.150.935

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	-

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	6.192.400.000	4.644.300.000
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	-	-
	6.192.400.000	4.644.300.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

*Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.***8. CÁC THÔNG TIN KHÁC****8.1 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.

8.1.1 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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lương và các khoản thu nhập		
- Ban Tổng Giám đốc	2.531.212.500	3.016.603.579
- Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	954.000.000	797.000.000
	3.485.212.500	3.813.603.579

8.1.2 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 2023 VND	Năm 2022 VND
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	201.712.082	193.167.750
Công ty Cổ phần Long Hậu	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	-	87.846.000
	Mua hàng hóa và dịch vụ	45.010.909	-
	Lợi nhuận được chia	1.853.421.500	1.853.421.500

Số dư với các bên liên quan:

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trả trước người bán		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	10.573.314.466	10.573.314.466
Phải thu khác		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	255.892.000	255.892.000
Phải trả người bán dài hạn		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4.024.289.642	4.024.289.642
Phải trả khác		
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	14.360.209.142	14.360.209.142

8.2 Thông tin bộ phận

Công ty không trình bày thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh, theo khu vực địa lý; vì hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh duy nhất là xây dựng và cung cấp các dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp và khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

8.3 Ghi nhận lãi phạt và phí phát sinh do việc chậm thanh toán và thanh lý hợp đồng liên quan đến hoạt động cho thuê lại đất

Trong năm 2009, Công ty đã ký hợp đồng số 09/HĐTĐ/HIPC.09 với một khách hàng để cho thuê đất đến năm 2048. Khách hàng này đã chậm thanh toán theo tiến độ hợp đồng nhiều lần và hoàn tất thanh toán lần cuối vào ngày 06 tháng 11 năm 2019.

Theo quy định của hợp đồng, Công ty đã tính lãi phạt chậm thanh toán và các khoản phí giữ đất, phí duy tu liên quan đối với khách hàng này, với tổng giá trị ước tính là 91.957.583.665 VND.

Ban Quản lý các khu chế xuất và khu công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh ("Hepza") ra Quyết định số 14/QĐ-BQL ngày 16 tháng 03 năm 2020 về việc chấm dứt hoạt động dự án đầu tư của khách hàng này lại lô đất được thuê, do khách hàng này không thực hiện hoặc không có khả năng thực hiện dự án theo tiến độ đăng ký và khách hàng này có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật.

Tại ngày 20 tháng 06 năm 2023, Công ty ban hành thông báo số 293/2023/CV-HIPC-KDĐT về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng thuê lại đất. Bên cạnh đó, đến ngày 07 tháng 08 năm 2023, Công ty đã hoàn tất thủ tục thanh lý hợp đồng và ban hành văn bản số 351/2023/CV-HIPC-KDĐT ngày về việc thu hồi lô đất C10-C12 tại Khu công nghiệp Hiệp Phước. Công ty đã ghi nhận các ảnh hưởng đến báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 tại thời điểm chính thức thanh lý hợp đồng theo Tờ trình số 98/2023/TTr/HIPC-TCKT ngày 10 tháng 10 năm 2023. Cụ thể như sau:

- Đến thời điểm thanh lý hợp đồng, công ty đã ghi nhận doanh thu, giá vốn cho thuê đất lần lượt là 93.644.558.982 VND và 28.266.056.229 VND.
- Công ty tiến hành hạch toán giảm trừ doanh thu và giá vốn theo Thông báo số 293/2023/CV-HIPC-KDĐT lần lượt như sau: ghi nhận hàng bán bị trả lại với số tiền là 61.010.452.040 VND, ghi nhận giảm giá vốn hàng bán tương ứng với doanh thu là 18.415.614.077 VND (trừ đi phần doanh thu, giá vốn thuê đất từ ngày 01 tháng 11 năm 2009 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 - ngày hoàn tất thủ tục thanh lý dự án đầu tư theo quy định của pháp luật).
- Đồng thời, Công ty hạch toán doanh thu hoạt động tài chính với số tiền là 66.948.792.327 VND. Đây là lãi chậm thanh toán tính từ ngày 31 tháng 03 năm 2010 đến ngày 30 tháng 06 năm 2023.

8.4 Thỏa thuận hoàn trả chi phí cho Dự án Khu dân cư Hiệp Phước 1 ("Dự án")

Vào ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty ký kết Thỏa thuận nguyên tắc (gọi tắt là "Thỏa thuận") về việc hoàn trả chi phí bố trí tái định cư cho Dự án với Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận ("IPC"), trong đó nêu rõ Công ty sẽ hoàn trả cho IPC 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 trị hợp lý được hai bên thỏa thuận, chi phí sử dụng vốn và 10% lợi nhuận định mức.

Theo Thỏa thuận, 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.

Trong năm 2018, Công ty tạm ứng cho IPC với số tiền 33.505.204.755 VND theo yêu cầu của Thỏa thuận này.

Trong năm 2019, IPC 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 chi phí tái định cư và ký Hợp đồng hoàn trả chi phí.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

8.5 Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, Công ty có nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 1.032.143.462.291 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 1.045.227.923.663 VND). Nguyên nhân do Công ty trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư. Theo đó, giá trị của giả định hoạt động liên tục sử dụng trong việc lập báo cáo tài chính này cơ bản tùy thuộc vào khả năng của Công ty có thể tạo ra đủ dòng tiền cho các hoạt động của mình.

Tại thời điểm lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty không tạo đủ dòng tiền và các ngân hàng sẽ không tiếp tục cung cấp đầy đủ các hạn mức tín dụng. Do đó, báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

8.6 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 2023) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

NGUYỄN THỊ THANH HÀO
Người lập biểu

LỮ THỊ THU VÂN
Kế toán trưởng



HUỶNH BẢO ĐỨC
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2024

