

Số: 18 /TB-ESL-HCNS.PC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 5 năm 2026

## THÔNG BÁO

### Về việc mời các đơn vị, tổ chức tư vấn luật tham gia tư vấn pháp lý

Nhằm phục vụ công tác rà soát, đánh giá và tư vấn pháp lý về các vấn đề liên quan đến Kế hoạch kinh doanh năm 2023 và việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên từ năm 2023 đến năm 2026 của Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn (“ESL”), ESL trân trọng mời các đơn vị, tổ chức tư vấn luật có đủ điều kiện, năng lực và kinh nghiệm tham gia cung cấp dịch vụ tư vấn pháp lý đối với nội dung nêu trên.

#### 1. Phạm vi yêu cầu tư vấn:

- Nghiên cứu, đề xuất phương án để Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (“IPC”) chỉ đạo Nhóm đại diện vốn IPC tại ESL thực hiện Kế hoạch kinh doanh năm 2023 của ESL, đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

- Tư vấn giải pháp pháp lý cụ thể để xử lý việc chậm trễ tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên từ năm 2023 đến năm 2026 của ESL (Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 là Đại hội nhiệm kỳ 2026 - 2031 của ESL) nhằm đảm bảo tính tuân thủ và hạn chế rủi ro cho Công ty.

Chi tiết tại “Thư đề nghị tư vấn pháp lý” đính kèm theo Thông báo này.

#### 2. Hồ sơ đăng ký tham gia:

- Thư quan tâm/đề xuất tham gia tư vấn;
- Hồ sơ năng lực của tổ chức (giới thiệu chung, kinh nghiệm, nhân sự chủ chốt);
- Đề xuất phương án tư vấn và chi phí dự kiến (nếu có yêu cầu).

#### 3. Thời hạn và phương thức tiếp nhận hồ sơ:

- Thời hạn nhận hồ sơ: Chậm nhất đến 16 giờ ngày 05/6/2026 (Sáng: từ 8h - 11h30; Chiều: từ 13h - 16h30).

- Hình thức nhận hồ sơ: Hồ sơ được gửi trực tiếp tại địa chỉ trụ sở ESL hoặc qua Email hoặc qua chuyển phát bưu điện.

- Địa điểm nhận hồ sơ: Công ty Cổ phần tiếp vận Đông Sài Gòn, Địa chỉ: Số 938/180 đường Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh.

#### 4. Thông tin liên hệ:

Quý đơn vị, tổ chức tư vấn luật liên hệ với ESL qua Bộ phận Pháp chế thuộc Phòng Hành chính - Nhân sự.



- Ông Huỳnh Lê Hùng, Trưởng phòng Hành chính - Nhân sự, Phụ trách Pháp chế. Số điện thoại: 0903.870.696, Email: hunghl@esl-vn.com.

- Bà Nguyễn Thị Hương, Nhân viên Pháp chế Phòng Hành chính - Nhân sự. Số điện thoại: 0832.525.027. Email: huongnt@esl-vn.com.

Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn rất mong nhận được sự quan tâm và hợp tác của các đơn vị, tổ chức tư vấn luật.

Trân trọng thông báo./.

**Nơi nhận:**

- Các đơn vị, tổ chức tư vấn luật;
- NĐDPL Công ty (Báo cáo);
- Ban TGD;
- Phòng TC-KT; KHDT-KT; KD-TT;
- Đăng Website Công ty;
- Lưu VT, HCNS.PC (Huong).

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Phạm Văn Dục**



TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 05 năm 2026

**THƯ ĐỀ NGHỊ TƯ VẤN**  
**Về các vấn đề pháp lý liên quan đến Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023**  
**và việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông**

**I. NỘI DUNG VẤN ĐỀ:**

**1. Sơ lược về đơn vị cần tư vấn - Công ty Cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn (ESL)**

- Ngày 29/3/1989, Khu chế xuất Sài Gòn được thành lập theo Quyết định số 141/QĐUB của UBND TP. Hồ Chí Minh. Ngày 14/7/2000, được đổi tên thành Công ty Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn. Ngày 31/7/2010, Công ty Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn chuyển đổi mô hình hoạt động và đổi tên thành Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn.

- Ngày 09/03/2015, Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 914/QĐ-UBND về việc giao tài sản cố định cho Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghiệp Sài Gòn thuộc Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận để thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp.

- Ngày 30/12/2015, thực hiện mục tiêu chung của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần, UBND TP. Hồ Chí Minh ra quyết định số 7116/QĐ-UBND về việc chuyển Công ty TNHH MTV Phát triển KCN Sài Gòn thành Công ty Cổ phần.

- Ngày 18/05/2016, Công ty Cổ phần tiếp vận Đông Sài Gòn được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp giấy đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0301086836 (đăng ký thay đổi lần thứ 6) và chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần - tên gọi Công ty cổ phần Tiếp vận Đông Sài Gòn (ESL).

- ESL có ngành nghề kinh doanh cảng biển, dịch vụ vận chuyển, bốc xếp, kho bãi, kho ngoại quan, dịch vụ hàng hải; sản xuất kinh doanh khai thác các dịch vụ cảng KCN Cát Lái; kinh doanh bất động sản; vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường thủy nội địa (chi tiết tại Giấy đăng ký doanh nghiệp).

- ESL là Công ty con của Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC), có vốn điều lệ là 652 tỷ đồng; trong đó IPC nắm giữ 75% vốn điều lệ, tương ứng 489 tỷ đồng.

**2. Về Kết quả hoạt động năm 2022:** (Đính kèm Báo cáo kết quả hoạt động năm 2022 và Kế hoạch năm 2023 ngày 28/11/2025; Tờ trình số 09/TTr-ESL.KHĐTKT ngày 28/11/2025 của Người điều hành - Phó Tổng giám đốc Công ty gửi Hội đồng quản trị xem xét quyết định thông qua Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty)



Năm 2022, hoạt động kinh doanh chủ yếu của ESL vẫn dựa vào việc khai thác tạm các khu hạ tầng xây dựng dở dang tại các khu đất đã bồi thường trong thời gian chờ Sở, ban, ngành giải quyết thủ tục pháp lý đất đai dự án Cảng Khu công nghiệp Cát Lái và dự án Trung tâm Dịch vụ - Công nghiệp phục vụ Cảng Khu công nghiệp Cát Lái để tiếp tục đầu tư, xây dựng. Trong đó, hoạt động khai thác bãi container (Depot ESL) mang lại nguồn doanh thu chính cho ESL (chiếm hơn 80% tổng doanh thu, doanh thu Depot tăng trưởng hơn 10%). Bên cạnh đó, các hoạt động khai thác ngắn hạn khác như: hợp tác khai thác trạm trộn bê tông, cho thuê nhà hàng, văn phòng vẫn tiếp tục được duy trì ổn định. Tổng doanh thu năm 2022 đạt khoảng 47,8 tỷ đồng, tăng 14,7% so với năm 2021.

Tuy nhiên, căn cứ Nghị quyết số 018/NQ-ESL-HĐQT.24 ngày 04/04/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua Tờ trình số 01/TTr-ESL ngày 19/01/2024 của Người điều hành Công ty về việc xin ý kiến về một số nội dung điều chỉnh, bổ sung liên quan đến Báo cáo tài chính năm 2022 của ESL, Ban điều hành Công ty đã phối hợp với đơn vị kiểm toán thực hiện rà soát và phát hành lại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 của ESL. Văn bản số 85/VB-HĐTV.IPC.25 ngày 28/04/2025 của Hội đồng thành viên (HĐTV) IPC và Biên bản thẩm định Báo cáo tài chính riêng kiểm toán Công ty ESL năm 2022 ngày 06/06/2025 của tổ công tác thẩm định báo cáo tài chính thuộc Công ty IPC, một số nội dung điều chỉnh trên báo cáo tài chính năm 2022 như sau:

- Điều chỉnh tăng chi phí lợi thế kinh doanh phải phân bổ thêm 2.627.830.564 đồng, từ 8.805.575.555 đồng tăng lên 11.433.588.119 đồng.

- Điều chỉnh giảm chi phí tiền lương, thù lao thực hiện năm 2022 là 2.392.565.600 đồng, từ 6.490.584.960 đồng giảm xuống 4.098.049.346 đồng.

- Kế hoạch kinh doanh năm 2022 sau khi điều chỉnh, lỗ 10.831.979.979 đồng, tăng lỗ 235.294.964 đồng so với số liệu theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 lỗ 10.596.685.015 đồng.

Sau khi điều chỉnh, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 của ESL như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2022		TH năm 2021	TH 2022/KH 2022	TH 2022/TH 2022
		KH	TH (*)			
1	Tổng doanh thu	46.676	47.819	41.703	102,4%	114,7%
2	Tổng chi phí	37.215	58.651	32.600	157,0%	179,2%
	<i>Trong đó:</i>					
	- <i>Giá vốn</i>	12.740	12.353	11.180	97,0%	110,5%
	- <i>Chi phí hoạt động</i>	24.475	46.298	21.420	188,2%	215,0%
3	Lợi nhuận trước thuế	9.461	-10.832	9.103		
4	Lợi nhuận sau thuế	7.252	-10.832	7.009		

(\*): Theo Biên bản thẩm định Báo cáo tài chính riêng kiểm toán Công ty ESL năm 2022 ngày 06/06/2025.

- Tổng chi phí thực hiện năm 2022 tăng rất cao, khoảng hơn 79% so với năm 2021, tương đương 58,65 tỷ đồng. Trong đó, giá vốn kinh doanh tăng không đáng kể, khoảng 10,5%, trong khi chi phí hoạt động tăng cao 115% do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hạch toán toàn bộ tiền thuê đất vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi Công ty Sameco. Vì vậy, lợi nhuận trước thuế lỗ hơn 10,83 tỷ đồng.

- Trường hợp không điều chỉnh tăng chi phí trong kỳ khi xem đây là yếu tố khách quan thì kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 không những có lợi nhuận mà còn vượt năm 2021, cụ thể lợi nhuận trước thuế đạt 12,68 tỷ đồng, tăng 34,1% so với kế hoạch đề ra và tăng 39,4% so với năm 2021, chi tiết như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2022		TH năm 2021	TH 2022 /TH 2021
		KH	TH		
1	Tổng doanh thu	46.676	47.819	41.703	114,7%
2	Tổng chi phí	37.215	35.129	32.600	107,7%
3	Lợi nhuận trước thuế	9.461	12.689	9.103	139,4%
4	Lợi nhuận sau thuế	7.252	9.660	7.009	137,8%

**3. Kế hoạch hoạt động năm 2023:** (Đính kèm báo cáo kết quả hoạt động năm 2022 và kế hoạch 2023 ngày 28/11/2025)

Trong năm tài chính 2023, ESL tiếp tục thực hiện hạch toán toàn bộ tiền thuê đất hàng năm tại Dự án Cảng KCN Cát Lái (“Dự án Cảng”) vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. Tuy nhiên, tiền thuê đất năm 2023 tại Dự án Cảng đã được Cơ quan thuế điều chỉnh, xác định lại ở mức rất cao, gấp 3,25 lần so với năm 2022, từ mức nộp tiền thuê đất năm 2022 là 10,66 tỷ đồng/năm đồng đã tăng lên 34,64 tỷ đồng/năm vào năm 2023. Do đó, tổng chi phí kế hoạch năm 2023 của Công ty tăng cao với tỷ lệ 28,2% so với thực hiện năm 2022, trong khi tổng doanh thu kế hoạch năm 2023 tăng 23,3% so với thực hiện năm 2022.

Về nguyên nhân tiền thuê đất Dự án Cảng năm 2023 tăng so với năm 2022 như sau:

- Hiện nay, Công ty chưa được ký hợp đồng thuê đất tại Dự án Cảng nên đơn giá thuê đất, tiền thuê đất Dự án Cảng đang được Cơ quan thuế xác định lại theo từng năm (tạm tính).

- Đến năm 2023, mặc dù hồ sơ pháp lý dự án vẫn chưa thay đổi so với các năm trước, quy định pháp luật làm cơ sở trong việc xác định đơn giá thuê đất, tiền thuê đất cũng không có sự thay đổi so với năm 2022, tuy nhiên Công ty không còn được áp dụng quy định về ưu đãi đầu tư khi tính tiền thuê đất tại Dự án Cảng như các năm trước đây. Theo đó, Cục Thuế Thành phố đã xác định lại khu đất với mục đích sử dụng đất đầu tư xây dựng Cảng KCN Cát Lái không thuộc lĩnh vực khuyến khích đầu tư nên khi xác định đơn giá thuê đất hàng năm đã không áp dụng mức ưu đãi 0,5 lần tỷ lệ phần

trăm tính tiền thuê đất theo mục đích sử dụng đất được quy định tại điểm c Điều 1 Quyết định số 50/2014/QĐ-UBND ngày 24/12/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Căn cứ tình hình thực hiện đầu tư xây dựng dự án và hợp tác khai thác hạ tầng tại Dự án Cảng hiện nay, mặc dù trong năm 2023 doanh thu kế hoạch được xây dựng tăng trưởng cao với tỷ lệ 23,3% so với thực hiện năm 2022 do Công ty tập trung mở rộng diện tích khai thác Depot và tổ chức khai thác thêm các khu hạ tầng dở dang tại các khu đất đã bồi thường thuộc Dự án Cảng, tuy nhiên với tình hình tiền thuê đất năm 2023 tăng cao đột biến so với năm 2022 (đơn giá tính tiền thuê đất tăng 3,25 lần) thì kế hoạch kinh doanh năm 2023 của Công ty bị lỗ, cụ thể:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2022		KH năm 2023	KH năm 2023 so với	
		KH	TH (*)		KH 2022	TH 2022
1	Tổng doanh thu	46.676	47.819	58.948	126,3%	123,3%
2	Tổng chi phí	37.215	58.651	75.192	209,1%	128,2%
	<i>Trong đó:</i>					
	- Giá vốn	12.740	12.353	19.793	155,4%	160,2%
	- Chi phí hoạt động	24.475	46.298	55.399	237,1%	119,6%
3	Lợi nhuận trước thuế	9.461	-10.832	-16.244		
4	Lợi nhuận sau thuế	7.252	-10.832	-16.244		
5	Tỷ suất NST/VCSH (ROE)	1,1%	-1,6%	-2,4%		
6	Đầu tư			6.345		

(\*): Theo Biên bản thẩm định BCTC năm 2022 ngày 06/06/2025).

Theo các chỉ tiêu KH năm 2023, trường hợp loại trừ ảnh hưởng của yếu tố khách quan theo quy định, việc Cơ quan thuế xác định điều chỉnh đơn giá thuê đất năm 2023 (52.650 đồng/m<sup>2</sup>/năm) tăng lên 3,25 lần so với năm 2022 (16.200 đồng/m<sup>2</sup>/năm), cụ thể từ mức nộp tiền thuê đất năm 2022 là 10.660.005.000 đồng tăng lên 34.645.016.250 đồng vào năm 2023, tương ứng tăng 23.985.011.250 đồng. Do đó, tổng chi phí kế hoạch năm 2023 tăng cao với tỷ lệ 28,2% so với thực hiện năm 2022, từ đó nếu xác định lại chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2023 sau khi loại trừ ảnh hưởng của yếu tố khách quan khi Nhà nước tăng đơn giá thuê đất với khoản tiền thuê đất Dự án Cảng tăng nêu trên, dự kiến kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty ESL sẽ có lợi nhuận, cụ thể như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2022		KH năm 2023	TH 2023 /TH 2022
		KH	TH		
1	Tổng doanh thu	46.676	47.819	58.948	123,27%
2	Tổng chi phí	37.215	58.651	51.231	125,8%
3	Lợi nhuận trước thuế	9.461	-10.832	7.717	
4	Lợi nhuận sau thuế	7.252	-10.832	6.173	

## II. YÊU CẦU TƯ VẤN PHÁP LÝ

Dựa trên bối cảnh, diễn biến quá trình hoạt động kinh doanh của ESL nêu trên, đề nghị Đơn vị tư vấn Luật nghiên cứu tư vấn pháp lý cụ thể cho ESL những nội dung sau:

- Nghiên cứu, đề xuất phương án để Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (“IPC”) chỉ đạo Nhóm đại diện vốn IPC tại ESL thực hiện Kế hoạch kinh doanh năm 2023 của ESL, đảm bảo theo đúng quy định pháp luật.

- Tư vấn giải pháp pháp lý cụ thể để xử lý việc chậm trễ tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên từ năm 2023 đến năm 2026 của ESL (Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 là Đại hội nhiệm kỳ 2026 - 2031 của ESL) nhằm đảm bảo tính tuân thủ và hạn chế rủi ro cho Công ty./.



