

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
VÀ
CÔNG
NGHIỆP
TÂN TẠO

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ
MINH, L=Quận Bình Tân,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ CÔNG
NGHIỆP TÂN TẠO,
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0302670307
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2023-01-30 17:26:
38
Foxit Reader Version:
9.7.1

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.644.763.348.233	5.898.599.317.917
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	17.655.053.053	231.659.059.702
111	1. Tiền		17.655.053.053	231.659.059.702
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.009.010.956.845	1.940.965.763.739
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	391.000.043.116	424.894.396.541
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	439.208.530.957	397.394.979.657
135	3. Phải thu cho vay ngắn hạn	6	11.800.000.000	10.200.000.000
136				
137	4. Phải thu ngắn hạn khác		1.492.379.456.619	1.453.948.461.388
	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5.1, 5.2, 6	(325.377.073.847)	(345.472.073.847)
140	IV. Hàng tồn kho	7	3.617.361.085.931	3.725.792.922.885
141	1. Hàng tồn kho		3.677.754.663.616	3.785.529.612.208
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(60.393.577.685)	(59.736.689.323)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		736.252.404	181.571.591
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		647.355.472	56.821.487
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	88.896.932	124.750.104
155	3. Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.000.438.614.709	7.374.211.101.567
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.878.335.824.590	1.941.982.432.302
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5.1	6.068.299.705	1.301.915.215.825
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn		1.253.274.343.408	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	6	638.993.181.477	640.067.216.477
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(20.000.000.000)	-
220	II. Tài sản cố định		157.895.313.284	140.485.054.691
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	138.379.481.093	128.739.326.178
222	Nguyên giá		257.265.626.383	238.845.063.321
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(118.886.145.290)	(110.105.737.143)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		15.833.952.472	7.995.096.664
225	Nguyên giá		18.712.833.534	9.339.636.363
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.878.881.062)	(1.344.539.699)
227	3. Tài sản cố định vô hình	9	3.681.879.719	3.750.631.849
228	Nguyên giá		9.485.919.497	9.485.919.497
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(5.804.039.778)	(5.735.287.648)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	368.615.047.445	449.184.031.088
231	1. Nguyên giá		608.169.413.784	661.222.809.168
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(239.554.366.339)	(212.038.778.080)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.154.204.057.267	1.484.389.195.113
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	3.098.488.382.163	1.419.921.855.910
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	55.715.675.104	64.467.339.203
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	1.400.431.346.314	3.342.211.537.276
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		108.228.468.526	306.761.448.259
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.416.175.014.990	3.161.924.805.673
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(123.972.137.202)	(127.974.716.656)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	1.500.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		40.957.025.809	15.958.851.097
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		15.223.505.524	15.958.851.097
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		25.733.520.285	-
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.645.201.962.942	13.272.810.419.484

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.784.129.437.222	2.235.250.677.911
310	I. Nợ ngắn hạn		1.687.463.150.486	1.995.632.159.870
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	187.686.704.809	209.313.346.361
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	284.024.077.556	280.471.680.585
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	78.438.225.157	113.933.695.935
314	4. Phải trả người lao động		959.749.525	3.351.586.292
315				
	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	1.037.779.352.093	1.140.427.148.861
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.861.243.926	9.015.724.838
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	67.718.926.462	180.593.759.926
320	8. Vay ngắn hạn	18	23.916.700.958	58.447.047.072
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		96.666.286.736	239.618.518.041
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16	-	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	17	41.195.235.535	48.908.822.613
338	3. Vay dài hạn	18	8.365.005.672	77.897.657.512
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		45.774.833.796	111.128.077.158
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.331.211.733	1.683.960.758
343	6. Doanh thu chưa thực hiện		-	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.861.072.525.720	11.037.559.741.573
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.861.072.525.720	11.037.559.741.573
411	1. Vốn cổ phần	19.1	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	19.1	307.376.827.511	307.376.827.511
415	3. Cổ phiếu quỹ	19.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	19.1	9.154.986.000	9.154.986.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	19.1	1.125.923.182.849	1.305.073.236.630
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		1.305.073.236.630	1.034.524.722.662
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		(179.150.053.781)	270.548.513.968
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		37.655.369.360	34.992.531.432
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.645.201.962.942	13.272.810.419.484



Lương Thị Hồng

Người lập

Ngày 30 tháng 01 năm 2023



Nguyễn Thị Hoa

Kế toán trưởng




Đặng Thị Hoàng Yến
(a.k.a Maya Dangelas)
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	108.925.064.869	267.241.064.900	576.652.982.934	932.333.350.603
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20.1	2.142.250.000.000	-	2.153.029.842.035	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	(2.033.324.935.131)	267.241.064.900	(1.576.376.859.101)	932.333.350.603
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		(1.610.117.013.350)	140.360.343.266	(1.376.303.151.402)	522.389.436.949
20	5. Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ		(423.207.921.781)	126.880.721.634	(200.073.707.699)	409.943.913.654
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	608.837.061	17.559.902.299	17.175.322.286	19.814.235.432
22	7. Chi phí tài chính	21	(3.285.785.942)	5.826.394.994	(2.834.704.579)	(29.140.412.055)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>686.606.012</i>	<i>2.475.290.081</i>	<i>1.118.605.685</i>	<i>(32.689.586.665)</i>
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết		5.983.019.912	2.087.574.948	1.221.763.819	(2.984.343.746)
25	9. Chi phí bán hàng		61.154.386	47.971.292	325.702.909	1.575.112.965
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		3.685.016.151	(5.397.040.483)	40.548.628.101	77.328.505.509
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(417.076.449.403)	146.050.873.078	(219.716.248.025)	377.010.598.921
31	12. Thu nhập khác		4.297.758.337	(7.235.808.978)	15.625.573.572	5.031.092.169
32	13. Chi phí khác		738.381.448	30.043.124.961	13.489.639.250	34.547.263.522
40	14. Lợi nhuận khác		3.559.376.889	(37.278.933.939)	2.135.934.322	(29.516.171.353)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(413.517.072.514)	108.771.939.139	(217.580.313.703)	347.494.427.568
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		9.388.990.421	18.966.757.618	49.942.777.630	72.045.311.346
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(93.077.318.547)	700.660.237	(91.035.875.480)	1.035.959.362
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		(329.828.744.388)	89.104.521.284	(176.487.215.853)	274.413.156.860
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát		478.445.745	585.803.758	2.662.837.928	3.864.642.892
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ		(330.307.190.133)	88.518.717.526	(179.150.053.781)	270.548.513.968
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.4	(352)	94	(191)	288

Ghi chú: Căn cứ các nguyên nhân bất khả kháng buộc Công ty Tân Tạo phải Thanh lý Hợp đồng thuê đất dài hạn xây dựng Trung tâm Điện lực Kiên Lương số 2804/HĐKT-10 ngày 28 tháng 04 năm 2010 (Hợp đồng thay thế Hợp đồng số 2606/HĐKT-09 ngày 26 tháng 06 năm 2009 và Hợp đồng số 1511/HĐKT-09 ngày 15 tháng 11 năm 2009) và Phụ lục Hợp đồng số 2804/PLHĐKT-12 ngày 17 tháng 07 năm 2012 được ký giữa Công ty CP Đầu tư & Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) và Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC) dẫn đến buộc ITACO phải giảm trừ doanh thu 2.142.250.000.000 đồng như sau:

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022

- Căn cứ Quyết định số 428/QĐ-TTg ngày 18 tháng 03 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2011-2020 có xét đến năm 2030 thì **“Dự án Kiên Lương 1 bị loại bỏ không nằm trong danh mục các dự án nguồn điện vào vận hành năm 2016 -2030”**
- Căn cứ văn bản số 1541/TCNL-VPTC ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Bộ Công thương – Tổng cục Năng lượng thông báo **“Dự án Kiên Lương 1 không có trong danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030. Vì vậy, Tổng cục Năng lượng không có cơ sở để tiếp tục triển khai”**
- Dự án Kiên Lương 1 bị Thủ tướng Chính phủ loại ra khỏi danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030 nên TEDC và ITACO không có cơ sở triển khai dự án, đây là trường hợp bất khả kháng theo hợp đồng.




Lương Thị Hồng

Người lập
Ngày 30 tháng 01 năm 2023



Nguyễn Thị Hoa

Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến
(a.k.a Maya Dangelas)
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2021
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Lợi nhuận kế toán trước thuế		(217.580.313.703)	347.494.427.568
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	9, 10, 11.1	37.899.089.899	35.376.519.639
03	Các khoản dự phòng		(4.019.594.454)	75.641.669.802
04	Lỗi (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	21.2, 23	(22.449.000)	(51.033.350)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.111.163.863)	(16.750.744.036)
06	Chi phí lãi vay	23	1.118.605.685	(32.689.586.665)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(199.715.825.436)	409.021.252.958
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		1.183.380.219.599	103.001.193.837
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		107.774.948.592	343.120.700.509
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(787.416.614.845)	(285.539.680.841)
12	Tăng chi phí trả trước		934.437.410	(3.126.067.382)
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.702.074.803)	(30.149.727.858)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(58.200.978.800)	(44.376.631.504)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		216.054.111.717	491.951.039.719
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(12.093.151.265)	(51.621.668.867)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	626.595.630
23	Tiền chi cho vay mua công cụ nợ của đơn vị khác		(76.600.000.000)	(5.700.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		75.000.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		(372.852.445.000)	(159.010.240.775)
26	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		60.000.000.000	27.152.327.300
27	Cổ tức và tiền lãi nhận được		550.475.853	19.108.492.152
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(325.995.120.412)	(169.444.494.560)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận (chi) thu tạm ứng kinh doanh thuần		-	-
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	Tiền gửi tiết kiệm		-	-
34	Tiền thu từ đi vay	19	24.151.042.413	31.932.927.587
35	Tiền trả nợ gốc vay	19	(128.214.040.367)	(195.681.677.866)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(8.934.495.507)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(104.062.997.954)	(172.683.245.786)
50	Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ		(214.004.006.649)	149.823.299.373
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		231.659.059.702	81.835.760.329
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	17.655.053.053	231.659.059.702

Lương Thị Hồng

Người lập

Nguyễn Thị Hoa

Kế toán trưởng



Đặng Thị Hoàng Yến
(a.k.a Maya Dangelas)
Chủ tịch HĐQT

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh (“GCNĐKKD”) số 4103001108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“SKHĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2002 và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 68/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 15 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Tập đoàn xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi; xây dựng các công trình điện đến 35 KV; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là mười hai (12) tháng.

Công ty có trụ sở chính tại Lô 16, Đường số 2, Khu Công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 5 công ty con sau đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 của Tập đoàn:

- ▶ **Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo (“TASERCO”)**

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4104000027 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. TASERCO có trụ sở chính tại Lô 60A, Đường số 2, Khu Công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TASERCO là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở.

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2021: 100%).

- ▶ **Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức (“TAD”)**

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 5003000109 do SKHĐT Tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 6 năm 2005, và các GCNĐKKD điều chỉnh. TAD có trụ sở chính tại Lô 8, Khu Công Nghiệp Tân Đức, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An, Việt Nam. Hoạt động chính của TAD là đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, bến cảng và cung cấp các dịch vụ phụ trợ; cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại.

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm 98,5% phần vốn chủ sở hữu và 98,5% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2021: 98,5%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

▶ **Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo (“ITATRANS”)**

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103000408 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 5 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. ITATRANS có trụ sở chính tại Lô 21, Đường 1, Khu Công Nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ITATRANS là giao nhận hàng hóa trong và ngoài nước bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt và đường bộ; đại lý giao nhận hàng xuất nhập khẩu bằng đường hàng không, đường biển, đường sắt và đường bộ; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm 94,5% phần vốn chủ sở hữu và 94,5% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2021: 94,5%).

▶ **Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông (“MKS”)**

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo theo GCNĐKKD số 4103010071 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh. MKS có trụ sở chính tại Lô 117-119 Pasteur, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MKS là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2021: 51%).

▶ **Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông (“MKC”)**

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103010034 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh. MKC có trụ sở chính tại Số 4/6 Đường Nguyễn Văn Lượng, Phường 16, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MKC là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2021: 51%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 bao gồm các báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 của các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty mẹ và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho thể hiện hàng hóa bất động sản, chủ yếu là đất đai, nhà xưởng trong các khu công nghiệp, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định*

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.5 *Khấu hao và hao mòn*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	4 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Tài sản khác	5 năm
Quyền sử dụng đất	20 - 47 năm

3.6 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	36 - 39 năm
Nhà cửa và nhà xưởng	20 - 37 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

3.7 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.7 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu chi phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là hai (2) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% trở lên quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại (nếu có) phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận hoặc lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ phát sinh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Thuê hoạt động

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Tập đoàn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê theo hợp đồng cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 theo phương pháp đường thẳng trong thời gian thuê.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.
- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tại Ngày 31 tháng 12 theo nguyên tắc sau:
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12.

3.15 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu

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

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các Cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

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

Doanh thu từ cho thuê đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% 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; và
- ▶ Tập đoàn phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền

Doanh thu được ghi nhận khi đã chuyển giao nền đất cho khách hàng khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Hợp đồng không hủy ngang;
- ▶ Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- ▶ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- ▶ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; và
- ▶ Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng và được xác định là giá trị thuần sau khi trừ các khoản chiết khấu, thuế giá trị gia tăng và các khoản giảm giá.

Doanh thu từ cho thuê hoạt động

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn 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 tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	392.137.760	623.628.368
Tiền gửi ngân hàng	17.262.915.293	231.035.431.334
Các khoản tương đương tiền	-	-
TỔNG CỘNG	<u>17.655.053.053</u>	<u>231.659.059.702</u>

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 Phải thu khách hàng

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	391.000.043.116	424.894.396.541
Dài hạn	6.068.299.705	1.301.915.215.825
TỔNG CỘNG	<u>397.068.342.821</u>	<u>1.726.809.612.366</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(167.015.197.793)	(186.835.652.783)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>230.053.145.028</u>	<u>1.539.973.959.583</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	<i>45.499.276.343</i>	<i>1.538.913.747.713</i>
<i>Bên khác</i>	<i>351.569.066.478</i>	<i>187.873.261.023</i>

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bên liên quan (thuyết minh số 22)	33.898.338.360	83.403.753.596
Bên khác	405.310.192.597	313.991.226.061
TỔNG CỘNG	<u>439.208.530.957</u>	<u>397.394.979.657</u>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(98.746.290.682)	(79.026.536.692)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>340.462.240.275</u>	<u>318.368.442.965</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

6. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	1.492.379.456.619	1.453.948.461.388
Dài hạn	638.993.181.477	640.067.216.477
TỔNG CỘNG	2.131.372.638.096	2.094.015.677.865
Dự phòng phải thu khó đòi	(79.615.585.372)	(79.609.884.372)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.051.757.052.724	2.014.405.793.493
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	1.457.255.435.521	1.359.422.373.469
<i>Bên khác</i>	594.501.617.203	734.593.304.396

7. HÀNG TỒN KHO

Chi tiết hàng tồn kho theo các dự án được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Khu E-City Tân Đức (i)	2.540.248.211.147	2.573.710.601.811
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Đức (i)	307.585.589.240	405.502.770.995
KCN Tân Tạo (i)	463.547.769.287	464.463.934.076
Chung cư Tân Đức	95.847.225.792	139.360.700.234
Khu dân cư Tân Đức	40.556.743.530	40.916.479.843
Nhà xưởng tại KCN Tân Đức	53.987.839.226	53.987.839.226
Chung cư Tân Tạo Plaza	29.640.877.948	27.815.578.259
Dự án khác	146.340.407.446	79.771.707.764
TỔNG CỘNG	3.677.754.663.616	3.785.529.612.208
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(60.393.577.685)	(59.736.689.323)
TỔNG CỘNG	3.617.361.085.931	3.725.792.922.885

(i) Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của các dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 18).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

						VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	175.187.408.592	43.129.285.231	18.598.749.204	1.858.063.874	71.556.420	238.845.063.321
Tăng trong kỳ	16.847.315.015	2.624.595.449	-	-	-	19.471.910.464
Giảm trong kỳ	-	-	(1.051.347.402)	-	-	(1.051.347.402)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>192.034.723.607</u>	<u>45.753.880.680</u>	<u>17.547.401.802</u>	<u>1.858.063.874</u>	<u>71.556.420</u>	<u>257.265.626.383</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(72.261.154.085)	(18.847.391.125)	(17.111.826.478)	(1.813.809.035)	(71.556.420)	(110.105.737.143)
Khấu hao trong kỳ	(5.832.943.865)	(3.623.290.339)	(369.401.345)	(6.120.000)	-	(9.831.755.549)
Giảm trong kỳ	-	-	1.051.347.402	-	-	1.051.347.402
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(78.094.097.950)</u>	<u>(22.470.681.464)</u>	<u>(16.429.880.421)</u>	<u>(1.819.929.035)</u>	<u>(71.556.420)</u>	<u>(118.886.145.290)</u>
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>102.926.254.507</u>	<u>24.281.894.106</u>	<u>1.486.922.726</u>	<u>44.254.839</u>	-	<u>128.739.326.178</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>113.940.625.657</u>	<u>23.283.199.216</u>	<u>1.117.521.381</u>	<u>38.134.839</u>	-	<u>138.379.481.093</u>

Tập đoàn đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 18*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	5.003.802.992	4.482.116.505	9.485.919.497
Tăng trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>5.003.802.992</u>	<u>4.482.116.505</u>	<u>9.485.919.497</u>
Trong đó:			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	4.296.215.505	4.296.215.505
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(1.395.024.816)	(4.340.262.832)	(5.735.287.648)
Hao mòn trong kỳ	(59.457.080)	(9.295.050)	(68.752.130)
Giảm trong kỳ	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(1.454.481.896)</u>	<u>(4.349.557.882)</u>	<u>(5.804.039.778)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>3.608.778.176</u>	<u>141.853.673</u>	<u>3.750.631.849</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>3.549.321.096</u>	<u>132.558.623</u>	<u>3.681.879.719</u>

Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 18*).

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Bất động sản đầu tư cho thuê (<i>Thuyết minh số 10.1</i>)	608.169.413.784	608.169.413.784
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (<i>Thuyết minh số 10.2</i>)	-	53.053.395.384
TỔNG CỘNG	<u>608.169.413.784</u>	<u>661.222.809.168</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và nhà xưởng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	102.831.605.956	505.337.807.828	608.169.413.784
Tăng trong kỳ	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>102.831.605.956</u>	<u>505.337.807.828</u>	<u>608.169.413.784</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(30.099.002.723)	(181.939.775.357)	(212.038.778.080)
Khấu hao và hao mòn trong kỳ	(5.013.997.999)	(22.501.590.260)	(27.515.588.259)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(35.113.000.722)</u>	<u>(204.441.365.617)</u>	<u>(239.554.366.339)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>72.732.603.233</u>	<u>323.398.032.471</u>	<u>396.130.635.704</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>67.718.605.234</u>	<u>300.896.442.211</u>	<u>368.615.047.445</u>

11. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 205.663.898 VND. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các công trình xây dựng của các dự án.

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	2.221.360.679.532	542.794.153.279
Đất phát triển Khu công nghiệp	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	259.494.635.995	259.494.635.995
Khu Đô thị Ba Hòn	<u>149.277.006.636</u>	<u>149.277.006.636</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.098.488.382.163</u>	<u>1.419.921.855.910</u>

(i) Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 18*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chung cư công nhân	36.858.681.001	36.858.681.001
Nhà máy xử lý nước thải	-	-
Khác	18.856.994.103	27.608.658.202
TỔNG CỘNG	55.715.675.104	64.467.339.203

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Giá gốc các khoản đầu tư		
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.1)	108.228.468.526	2.059.509.538.167
Đầu tư vào đơn vị khác	1.416.175.014.990	1.409.176.715.765
Trong đó:		
Công ty niêm yết (Thuyết minh số 13.2)	140.000	7.101.840.775
Đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	1.524.403.343.516	1.402.074.874.990
TỔNG CỘNG	1.524.403.483.516	3.468.686.253.932
Dự phòng đầu tư dài hạn	(123.972.137.202)	(127.974.716.656)
Trong đó:		
Công ty niêm yết (Thuyết minh số 13.2)	-	-
Đơn vị khác (Thuyết minh số 13.3)	(123.972.137.202)	(127.974.716.656)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.400.431.346.314	3.340.711.537.276

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	Tiền hoạt động	-	-	21,25	1.752.748.089.908
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Xây dựng khu công nghiệp và khu dân cư, tư vấn thương mại và đầu tư	Tiền hoạt động	-	-	38,46	189.824.898.733
Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo	Đầu tư xây dựng bệnh viện, xuất nhập khẩu máy móc thiết bị y tế, thuốc chữa bệnh, và đào tạo cán bộ ngành y tế	Đang hoạt động	49,00	108.228.468.526	49,00	116.936.549.526
TỔNG CỘNG				<u>108.228.468.526</u>		<u>2.059.509.538.167</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Bảng sau trình bày các thông tin tài chính tóm tắt về thay đổi của khoản đầu tư vào các công ty liên kết trong kỳ:

	VND			
	<i>Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo</i>	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo</i>	<i>Công ty Cổ phần Bệnh viện Tân Tạo</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.752.748.089.908	199.754.743.552	135.672.390.327	2.088.175.223.787
Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	-
Giảm giá trị đầu tư	1.752.748.089.908	199.754.743.552	-	1.952.502.833.460
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	-	135.672.390.327	135.672.390.327
Phần lũy kế lãi (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(9.929.844.819)	(18.735.840.801)	(28.665.685.620)
Phần (lỗ) lãi từ công ty liên kết	-	9.929.844.819	(8.708.081.000)	1.221.763.819
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	-	(27.443.921.801)	(27.443.921.801)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	1.752.748.089.908	189.824.898.733	116.936.549.526	2.059.509.538.167
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	-	108.228.468.526	108.228.468.526

Ghi chú:

- Căn cứ các nguyên nhân bất khả kháng Dự án Kiên Lương 1 bị Chính Phủ loại bỏ khỏi danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030 buộc Công ty Tân Tạo phải thoái toàn bộ vốn góp vào Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC) vào ngày 30/12/2022 như sau:
 - Căn cứ Quyết định số 428/QĐ-TTg ngày 18 tháng 03 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2011-2020 có xét đến năm 2030 thì **“Dự án Kiên Lương 1 bị loại bỏ không nằm trong danh mục các dự án nguồn điện vào vận hành năm 2016 -2030”**
 - Căn cứ văn bản số 1541/TCNL-VPTC ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Bộ Công thương – Tổng cục Năng lượng thông báo **“Dự án Kiên Lương 1 không có trong danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030. Vì vậy, Tổng cục Năng lượng không có cơ sở để tiếp tục triển khai”**
 - Dự án Kiên Lương 1 bị Thủ tướng Chính phủ loại ra khỏi danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030 nên TEDC và ITACO không có cơ sở triển khai dự án, đây là trường hợp bất khả kháng buộc Công ty Tân Tạo phải thoái toàn bộ vốn góp để giảm bớt thiệt hại cho các nhà đầu tư.
- Căn cứ nguyên nhân bất khả kháng buộc Công ty Tân Tạo phải thoái toàn bộ vốn góp vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô Thị Tân Tạo vào ngày 29/03/2022 như sau:

Căn cứ văn bản số 312/UBND ngày 02 tháng 02 năm 2008 của Ủy Ban nhân dân Quận Bình Tân không thống nhất việc gia hạn thời gian công nhận chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, Khu dân cư Tân Tạo – Khu B, phường Tân tạo A, quận Bình Tân do Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo không đủ năng lực thực hiện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

13.2 Đầu tư vào công ty niêm yết

Công ty niêm yết	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
		Số lượng cổ phiếu	Giá trị đầu tư VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị đầu tư VND
Ngân Hàng Thương Mại Cổ phần Quốc Dân Dự phòng giảm giá đầu tư	Đang hoạt động	14	140.000	600.560	7.101.840.775
			-		-
GIÁ TRỊ THUẦN			140.000		7.101.840.775

13.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Giá gốc khoản đầu tư	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%) (*)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%) (*)
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	812.160.043.671	16,18	812.160.043.671	16,18
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	417.730.820.290	10,00	417.730.820.290	10,00
Ủy thác đầu tư (**)	14.100.000.000		-	
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	91.327.700.000	1,83	91.327.700.000	1,83
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	40.033.950.000	15,95	40.033.950.000	15,95
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội	16.000.000.000	16,00	16.000.000.000	16,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	20.000.000.000	10,00	20.000.000.000	10,00
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí- Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	3.000.000.000	0,06	3.000.000.000	0,06
Khác	1.822.361.029		1.822.361.029	
TỔNG CỘNG	1.416.174.874.990		1.402.074.874.990	
Dự phòng đầu tư	(123.972.137.202)		(127.974.716.656)	
GIÁ TRỊ THUẦN	1.292.202.737.788		1.274.100.158.334	

(*) Tỷ lệ sở hữu theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh của các công ty này.

(**) Đây là số dư khoản ủy thác đầu tư vào các dự án công nghệ cao tại Hoa Kỳ theo các Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông các năm từ 2019 đến 2021 của ITACO, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 108/2020/BB-ĐHĐCĐ ngày 01/08/2020 và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 108/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/08/2020 của Công ty CP Đầu tư Tân Đức (công ty con của ITACO).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 22</i>)	-	2.241.428.303
Bên khác	<u>187.686.704.809</u>	<u>207.071.918.058</u>
TỔNG CỘNG	<u>187.686.704.809</u>	<u>209.313.346.361</u>

14.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bên liên quan	-	-
Khác	<u>284.024.077.556</u>	<u>280.471.680.585</u>
TỔNG CỘNG	<u>284.024.077.556</u>	<u>280.471.680.585</u>

Đây chủ yếu là các khoản tiền nhận trước không chịu lãi từ các khách hàng đối với các hợp đồng cho thuê đất mà Tập đoàn chưa bàn giao đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	56.597.565.616	57.934.845.095
Thuế giá trị gia tăng	18.155.120.962	43.349.109.154
Thuế thu nhập cá nhân	831.603.629	790.937.545
Thuế sử dụng đất	1.697.227.590	1.697.227.590
Các loại thuế khác	<u>1.156.707.360</u>	<u>895.291.570</u>
TỔNG CỘNG	<u>78.438.225.157</u>	<u>104.667.410.954</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	1.037.779.352.093	1.159.108.593.060
Chi phí lãi vay	392.073.841.860	510.654.830.186
Chi phí hoàn thiện đất hoặc nhà xưởng đã cho thuê	87.095.691.995	94.436.601.091
Chi phí xây dựng con đường dự án Ecity	515.861.367.288	515.861.367.288
Khác	42.748.450.950	38.155.794.495
Dài hạn	-	-
Chi phí lãi vay	-	-
TỔNG CỘNG	<u>1.037.779.352.093</u>	<u>1.159.108.593.060</u>

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	67.718.926.462	180.593.759.926
Nhận tạm ứng	12.626.263.243	98.987.328.075
Khác	55.092.663.219	81.606.431.851
Dài hạn	41.195.235.535	48.908.822.613
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	41.195.235.535	48.908.822.613
Khác	-	-
TỔNG CỘNG	<u>108.914.161.997</u>	<u>229.502.582.539</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên khác</i>	<i>108.914.161.997</i>	<i>153.771.394.100</i>
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 22)</i>	<i>-</i>	<i>75.731.188.439</i>

(*) Khoản này thể hiện các khoản nhận đặt cọc từ các khách hàng của Tập đoàn theo các hợp đồng thuê đất và nhà xưởng trong khu công nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

18. VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Vay ngắn hạn	23.916.700.958	58.447.047.072
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (<i>Thuyết minh số 18.1</i>)	19.709.251.989	20.999.456.887
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 18.2</i>)	804.000.000	35.604.240.193
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 18.3</i>)	3.403.448.969	1.843.349.992
Vay dài hạn	8.365.005.672	77.897.657.512
Vay từ ngân hàng (<i>Thuyết minh số 18.2</i>)	273.000.000	74.359.224.179
Vay từ đối tượng khác (<i>Thuyết minh số 18.3</i>)	8.092.005.672	3.538.433.333
TỔNG CỘNG	<u>32.281.706.630</u>	<u>136.344.704.584</u>

Tình hình tăng (giảm) các khoản vay trong kỳ như sau:

	VND
	<i>Giá trị</i>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	136.344.704.584
Tiền thu từ đi vay	24.151.042.413
Tiền chi trả nợ gốc vay	<u>(128.214.040.367)</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>32.281.706.630</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

18. VAY (tiếp theo)

18.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>	<i>Mục đích vay</i>
<i>VND</i>					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn					
Khoản vay 1	19.709.251.989	Trả nợ theo từng kế ước vay	8,00%/năm	Quyền sử dụng đất 14.614,8 m ² và tài sản gắn liền với đất tại Khu Trung Tâm 2, Đường Song Hành, KCN Tân Tạo, P. Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP.HCM với tổng giá trị 91.450.000.000 VND	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
TỔNG CỘNG	<u>19.709.251.989</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

18.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022 VND</i>	<i>Thời hạn và ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>	<i>Mục đích vay</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn					
Khoản vay 1	1.077.000.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 21 tháng 03 năm 2024	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ bằng đồng Việt Nam theo thông báo của Ngân hàng + 3.70%/năm	Quyền sử dụng đất 14.614,8 m ² và tài sản gắn liền với đất tại Khu Trung Tâm 2, Đường Song Hành, KCN Tân Tạo, P. Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP.HCM với tổng giá trị 91.450.000.000 VND	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
TỔNG CỘNG	<u>1.077.000.000</u>				
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	804.000.000				
<i>Vay dài hạn</i>	273.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

18. VAY (tiếp theo)

18.3 Vay dài hạn từ đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay dài hạn đối tượng khác như sau:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
	VND				
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease					
Khoản vay 1	11.495.454.641	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 10 tháng 05 năm 2027	Lãi suất cố định (8,93%/năm)		Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
TỔNG CỘNG	<u>11.495.454.641</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	3.403.448.969				
Vay dài hạn	8.092.005.672				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	1.034.524.722.662	10.732.018.696.173
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	270.548.513.968	270.548.513.968
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>1.305.073.236.630</u>	<u>11.002.567.210.141</u>
Năm nay						
Số đầu năm	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.154.986.000	1.305.073.236.630	11.002.567.210.141
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	(179.150.053.781)	(179.150.053.781)
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>9.154.986.000</u>	<u>1.125.923.182.849</u>	<u>10.823.417.156.360</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

19.2 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu kỳ	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
Tăng trong kỳ	-	-
Trong đó:		
Cổ phần phổ thông	-	-
Số cuối kỳ	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000

19.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cổ phiếu đăng ký phát hành	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu phổ thông	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu quỹ	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu phổ thông	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	938.321.575
Cổ phiếu phổ thông	938.321.575	938.321.575

19.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	(179.150.053.781)	270.548.513.968
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	938.463.607	938.463.607
Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND)	(191)	288

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Doanh thu gộp	576.652.982.934	932.333.350.603
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	262.526.163.076	675.939.585.877
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i>	136.317.130.750	159.294.824.523
<i>Doanh thu bán đất nền và nhà ở</i>	73.411.709.818	2.481.800.909
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i>	104.397.979.290	94.617.139.294
Các khoản giảm trừ doanh thu		
<i>Hàng bán bị trả lại:</i>	(2.153.029.842.035)	-
TỔNG CỘNG	(1.576.376.859.101)	932.333.350.603

Ghi chú: Căn cứ các nguyên nhân bất khả kháng buộc Công ty Tân Tạo phải Thanh lý Hợp đồng thuê đất dài hạn xây dựng Trung tâm Điện lực Kiên Lương số 2804/HĐKT-10 ngày 28 tháng 04 năm 2010 (Hợp đồng thay thế Hợp đồng số 2606/HĐKT-09 ngày 26 tháng 06 năm 2009 và Hợp đồng số 1511/HĐKT-09 ngày 15 tháng 11 năm 2009) và Phụ lục Hợp đồng số 2804/PLHDKT-12 ngày 17 tháng 07 năm 2012 được ký giữa Công ty CP Đầu tư & Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) và Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC) dẫn đến buộc ITACO phải giảm trừ doanh thu 2.142.250.000.000 đồng như sau:

- Căn cứ Quyết định số 428/QĐ-TTg ngày 18 tháng 03 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2011-2020 có xét đến năm 2030 thì “**Dự án Kiên Lương 1 bị loại bỏ không nằm trong danh mục các dự án nguồn điện vào vận hành năm 2016 -2030**”
- Căn cứ văn bản số 1541/TCNL-VPTC ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Bộ Công thương – Tổng cục Năng lượng thông báo “**Dự án Kiên Lương 1 không có trong danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030. Vì vậy, Tổng cục Năng lượng không có cơ sở để tiếp tục triển khai**”
- Dự án Kiên Lương 1 bị Thủ tướng Chính phủ loại ra khỏi danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030 nên TEDC và ITACO không có cơ sở triển khai dự án, đây là trường hợp bất khả kháng theo hợp đồng.

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Lãi từ hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	-	2.013.193.920
Lãi từ cổ tức, thanh lý các khoản đầu tư	16.434.088.539	17.476.569.863
Lãi tiền gửi ngân hàng	663.920.674	324.471.649
Khác	77.313.073	-
TỔNG CỘNG	17.175.322.286	19.814.235.432

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí lãi vay	1.118.605.685	(32.689.586.665)
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(4.019.594.454)	-
Dự phòng phải trả khác	-	-
Khác	66.284.190	3.549.174.610
TỔNG CỘNG	<u>(2.834.704.579)</u>	<u>(29.140.412.055)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm :

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông	Thu tạm ứng Cần trừ công nợ	16.727.000.000 1.984.115.000
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng Cung cấp dịch vụ	137.071.320.000 4.000.000.000 25.871.929
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng Thu tạm ứng	15.450.000.000 20.280.000.000
Trường Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng Cung cấp dịch vụ Cần trừ công nợ	18.000.000.000 6.000.000.000 477.847.766 836.775.668
Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên cứu và Xuất khẩu gạo thơm Itarice	Bên liên quan	Chi tạm ứng Thanh toán công nợ Cung cấp dịch vụ Cần trừ công nợ Cho vay Thu lãi cho vay Mua hàng hóa	136.000.000.000 1.087.800.000 181.825.680 4.540.000 800.000.000 53.369.863 152.444.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Tân Đông Phương	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng Cần trừ công nợ	3.356.403.934 348.991.015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng Nhận tạm ứng Nhận cung cấp dịch vụ Thanh toán công nợ	46.100.000.000 19.500.000.000 267.354.000 198.603.000
Bà Phan Thị Hiệp	Phó TGD thường trực	Chi tạm ứng	4.270.400.000
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Bên liên quan	Cán trừ công nợ	16.224.475.717
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo	Bên liên quan	Cán trừ công nợ	883.015.000
Công ty TNHH Sản xuất & Xây dựng Kiên Lương	Bên liên quan	Cán trừ công nợ	1.101.100.000
Quỹ ITA vì tương lai	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nộp quỹ	17.060.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ	201.118.620

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Bên liên quan	Thanh lý khoản đầu tư	28.125.814.321
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Cho thuê đất	16.805.230.218
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	568.231.804
			45.499.276.343
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Mua sản phẩm	110.996.197
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình	33.787.342.163
			33.898.338.360

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Đại Học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý	Chi tạm ứng	676.874.545.540
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Bên liên quan	Chi tạm ứng	176.929.503.592
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu	Chi tạm ứng	73.988.292.931
Quý Ita Vì Tương Lai	Đồng thành viên quản lý	Chi tạm ứng	82.248.573.600
Trường Đại Học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý	Chi tạm ứng	81.817.224.332
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE	Bên liên quan	Chi tạm ứng	230.467.660.455
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ Tầng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý	Cổ tức	30.920.146.137
Công ty Cổ Phần Năng Lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý	Chi tạm ứng	70.040.958.134
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	25.229.135.000
Bà Phan Thị Hiệp	Phó Tổng giám đốc	Chi tạm ứng	4.270.400.000
Công ty Cổ Phần Năng Lượng Tân Tạo 2	Đồng sở hữu	Chi tạm ứng	3.994.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – MêKong	Bên liên quan	Chi tạm ứng	439.995.800
Công ty Cổ phần phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	35.000.000
			<u>1.457.255.435.521</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

	Lũy kế năm 2022
Chi phí tiền lương	3.732.511.315
Thù lao	180.000.000
	<u>3.912.511.315</u>

Trong đó:

Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thù lao
Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT	-	-
Đặng Quang Hạnh	UV HĐQT - Tổng Giám đốc	407.368.200	-
Huỳnh Hồ	UV HĐQT Độc lập	-	180.000.000
Phan Thị Hiệp	Phó TGD Thường trực	1.263.184.616	-
Nguyễn Thanh Phong	Phó Tổng Giám đốc	434.928.000	-
Mai Công Hồ	Phó Tổng Giám đốc	385.850.000	-
Nguyễn Thị Hoa	Kế toán trưởng	279.038.156	-
Bùi Thị Phương	Trưởng ban Kiểm soát	241.912.765	-
Lê Thị Phương Chi	TV BKS	312.307.730	-
Nguyễn Thị Ngọc Mai	TV BKS	407.921.848	-
TỔNG CỘNG		<u>3.732.511.315</u>	<u>180.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

23. SỐ LIỆU SO SÁNH VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

CHỈ TIÊU	Kỳ này	Kỳ trước	Chênh lệch	+/- %
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(2.033.324.935.131)	267.241.064.900	(2.300.566.000.031)	-861%
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.610.117.013.350)	140.360.343.266	(1.750.477.356.616)	-1247%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(423.207.921.781)	126.880.721.634	(550.088.643.415)	-434%
Doanh thu hoạt động tài chính	608.837.061	17.559.902.299	(16.951.065.238)	-97%
Chi phí tài chính	(3.285.785.942)	5.826.394.994	(9.112.180.936)	-156%
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	5.983.019.912	2.087.574.948	3.895.444.964	187%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	3.746.170.537	(5.349.069.191)	9.095.239.728	-170%
Lợi nhuận khác	3.559.376.889	(37.278.933.939)	40.838.310.828	-110%
Tổng lợi nhuận trước thuế	(413.517.072.514)	108.771.939.139	(522.289.011.653)	-480%
Chi phí thuế TNDN	(83.688.328.126)	19.667.417.855	(103.355.745.981)	-526%
Tổng lợi nhuận sau thuế	(329.828.744.388)	89.104.521.284	(418.933.265.672)	-470%

Lợi nhuận sau thuế kỳ này giảm 418.933.265.672 đồng tương đương 470% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do giảm doanh thu đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và Tập đoàn thu hồi đất Kiên Lương của Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo do nguyên nhân bất khả kháng Dự án Kiên Lương 1 bị Chính Phủ loại bỏ khỏi danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030 (giảm doanh thu hàng bán bị trả lại 2.142.250.000.000 đồng và giảm giá vốn hàng bán 1.678.566.526.253 đồng, lợi nhuận trước thuế giảm 463.683.473.747 đồng)

Ghi chú: Căn cứ các nguyên nhân bất khả kháng buộc Công ty Tân Tạo phải Thanh lý Hợp đồng thuê đất dài hạn xây dựng Trung tâm Điện lực Kiên Lương số 2804/HĐKT-10 ngày 28 tháng 04 năm 2010 (Hợp đồng thay thế Hợp đồng số 2606/HĐKT-09 ngày 26 tháng 06 năm 2009 và Hợp đồng số 1511/HĐKT-09 ngày 15 tháng 11 năm 2009) và Phụ lục Hợp đồng số 2804/PLHĐKT-12 ngày 17 tháng 07 năm 2012 được ký giữa Công ty CP Đầu tư & Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) và Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC) dẫn đến buộc ITACO phải giảm trừ doanh thu 2.142.250.000.000 đồng như sau:

- Căn cứ Quyết định số 428/QĐ-TTg ngày 18 tháng 03 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2011-2020 có xét đến năm 2030 thì **“Dự án Kiên Lương 1 bị loại bỏ không nằm trong danh mục các dự án nguồn điện vào vận hành năm 2016 -2030”**
- Căn cứ văn bản số 1541/TCNL-VPTC ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Bộ Công thương – Tổng cục Năng lượng thông báo **“Dự án Kiên Lương 1 không có trong danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030. Vì vậy, Tổng cục Năng lượng không có cơ sở để tiếp tục triển khai”**
- Dự án Kiên Lương 1 bị Thủ tướng Chính phủ loại ra khỏi danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030 nên TEDC và ITACO không có cơ sở triển khai dự án, đây là trường hợp bất khả kháng theo hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

24. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Mục đích của Báo cáo bộ phận cần thiết cho việc đánh giá rủi ro và lợi ích kinh tế của doanh nghiệp có nhiều ngành hàng khác nhau, có cơ sở ở nước ngoài hoặc doanh nghiệp có phạm vi hoạt động trên nhiều khu vực địa lý khác nhau. Tuy nhiên, hoạt động chính của Tập Đoàn chủ yếu liên quan đến hoạt động cho thuê lại đất đã có cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp và được thực hiện trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định Tập Đoàn chỉ là một bộ phận hoạt động theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Do đó, thông tin báo cáo bộ phận không được trình bày.



Lương Thị Hồng

Người lập



Nguyễn Thị Hoa

Kế toán trưởng




Đặng Thị Hoàng Yến
(a.k.a Maya Dangelas)
Chủ tịch HĐQT

Ngày 30 tháng 01 năm 2023