

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính riêng

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 17:28:
32
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 riêng | 1 - 3 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 4 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 5 - 7 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 8 - 37 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào 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 | | 4.409.718.101.912 | 4.322.632.763.557 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 3.536.141.843 | 112.320.720.941 |
| 111 | 1. Tiền | | 3.536.141.843 | 112.320.720.941 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | | - |
| 130 | II. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 1.384.124.397.253 | 1.155.631.779.851 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5.1 | 249.847.693.906 | 271.712.917.896 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 5.2 | 251.785.097.523 | 234.646.740.473 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 6 | 1.086.042.086.173 | 872.917.601.831 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (203.550.480.349) | (223.645.480.349) |
| 140 | III. Hàng tồn kho | 7 | 3.022.057.562.816 | 3.054.610.818.580 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 3.057.870.634.040 | 3.090.423.889.804 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (35.813.071.224) | (35.813.071.224) |
| 150 | IV. Tài sản ngắn hạn khác | | - | 69.444.185 |
| 152 | 1. Thuế GTGT được khấu trừ | | - | 69.444.185 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào 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 | | 8.261.087.709.791 | 8.608.653.362.597 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 1.816.128.494.211 | 1.869.998.696.259 |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | 5.1 | - | 1.287.144.545.456 |
| 215 | 2. Phải thu về cho vay dài hạn | | 1.253.274.343.408 | - |
| 216 | 3. Phải thu dài hạn khác | 6 | 582.854.150.803 | 582.854.150.803 |
| 219 | 4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 6 | (20.000.000.000) | - |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 31.696.797.858 | 16.497.806.118 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 8 | 31.696.797.858 | 16.497.806.118 |
| 222 | Nguyên giá | | 92.215.627.257 | 74.664.693.825 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (60.518.829.399) | (58.166.887.707) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | | - | - |
| 228 | Nguyên giá | | 4.296.215.505 | 4.296.215.505 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (4.296.215.505) | (4.296.215.505) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 9 | 56.586.655.949 | 111.922.631.250 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 86.815.150.497 | 139.868.545.881 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (30.228.494.548) | (27.945.914.631) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 11 | 3.151.106.877.910 | 1.481.898.611.386 |
| 241 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 11.1 | 3.098.488.382.163 | 1.419.921.855.910 |
| 242 | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 11.2 | 52.618.495.747 | 61.976.755.476 |
| 250 | V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 12 | 3.179.835.363.578 | 5.128.335.617.584 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 2.221.798.952.060 | 2.221.815.967.060 |
| 252 | 2. Đầu tư vào công ty liên kết | | - | 1.952.502.833.460 |
| 253 | 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 1.077.954.975.524 | 1.077.954.975.524 |
| 254 | 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (119.918.564.006) | (123.938.158.460) |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 25.733.520.285 | - |
| 262 | 1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 25.733.520.285 | - |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 12.670.805.811.703 | 12.931.286.126.154 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào 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 | | 2.604.909.954.903 | 2.531.529.081.704 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 2.594.113.686.256 | 2.378.180.341.100 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 13.1 | 27.604.113.516 | 31.513.581.667 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 13.2 | 70.990.940.719 | 94.859.817.849 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 14 | 17.652.669.707 | 8.228.156.246 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 607.388.027 | 1.054.027.124 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 15 | 988.739.268.487 | 1.020.285.769.463 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 6.813.025.552 | 9.015.724.838 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 16 | 1.461.114.858.259 | 1.156.541.396.833 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 17 | 20.513.251.989 | 56.603.697.080 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 78.170.000 | 78.170.000 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 10.796.268.647 | 153.348.740.604 |
| 333 | 1. Chi phí phải trả dài hạn | 15 | - | - |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | 16 | 9.748.361.262 | 10.977.245.596 |
| 338 | 3. Vay dài hạn | 17 | 273.000.000 | 74.359.224.179 |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | - | 67.003.285.769 |
| 342 | 5. Dự phòng phải trả dài hạn | | 774.907.385 | 1.008.985.060 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 10.065.895.856.800 | 10.399.757.044.450 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 18 | 10.065.895.856.800 | 10.399.757.044.450 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 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 | | 569.476.103.511 | 569.476.103.511 |
| 415 | 3. Cổ phiếu quỹ | | (3.673.910.000) | (3.673.910.000) |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 1.500.000.000 | 1.500.000.000 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 113.957.593.289 | 447.818.780.939 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước | | 447.818.780.939 | 414.687.640.046 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | | (333.861.187.650) | 33.131.140.893 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 12.670.805.811.703 | 12.931.286.126.154 |


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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | TM | Kỳ này | Kỳ trước | Lũy kế kỳ này | Lũy kế kỳ trước |
|-------|---|-------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 19.1 | 57.345.907.739 | 73.331.926.141 | 131.641.785.906 | 150.074.700.924 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 19.1 | 2.142.250.000.000 | - | 2.145.592.489.064 | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 19.1 | (2.084.904.092.261) | 73.331.926.141 | (2.013.950.703.158) | 150.074.700.924 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | | (1.660.131.181.002) | 14.174.656.532 | (1.633.816.585.099) | 32.908.181.800 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | (424.772.911.259) | 59.157.269.609 | (380.134.118.059) | 117.166.519.124 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 19.2 | 7.642.494 | 16.420.436 | 575.854.290 | 624.011.773 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 20 | (3.584.810.223) | 2.830.637.686 | (3.735.336.647) | 22.487.138.539 |
| 23 | <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | | <i>417.769.231</i> | <i>2.481.587.009</i> | <i>284.257.807</i> | <i>13.278.422.111</i> |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | | - | - | - | 1.337.578.965 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | | 26.041.890.147 | 8.386.029.105 | 41.774.077.130 | 26.722.836.490 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | (447.222.348.689) | 47.957.023.254 | (417.597.004.252) | 67.242.976.903 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | | 1.569.295.217 | 290.878.701 | 8.322.052.071 | 2.280.296.056 |
| 32 | 12. Chi phí khác | | 15.561.251 | 27.689.980.707 | 6.405.336.861 | 27.689.980.708 |
| 40 | 13. (Lỗ) lợi nhuận khác | | 1.553.733.966 | (27.399.102.006) | 1.916.715.210 | (25.409.684.652) |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận trước thuế | | (445.668.614.723) | 20.557.921.248 | (415.680.289.042) | 41.833.292.251 |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | | 3.579.212.700 | 4.464.892.184 | 10.917.704.662 | 8.947.775.249 |
| 52 | 16. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại | | (92.736.806.054) | 10.661.040 | (92.736.806.054) | (245.623.891) |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | (356.511.021.369) | 16.082.368.024 | (333.861.187.650) | 33.131.140.893 |

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:

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

vào 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 RIÊNG
vào 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 |
|-----------|--|-------------|---|---|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Lợi nhuận kế toán trước thuế | | (415.680.289.042) | 41.833.292.251 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn | 9, 10.1 | 5.685.869.011 | 5.058.543.244 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | (4.019.594.454) | 22.134.819.570 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | - | - |
| 06 | Chi phí lãi vay | | 2.126.695.642 | 13.278.422.111 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | (411.887.318.843) | 82.305.077.176 |
| 09 | Giảm (tăng) các khoản phải thu | | 1.078.893.232.422 | 5.429.743.954 |
| 10 | (Tăng) giảm hàng tồn kho | | 32.553.255.764 | (13.737.834.495) |
| 11 | Tăng (giảm) các khoản phải trả | | (649.131.592.206) | 356.737.888.183 |
| 12 | Giảm chi phí trả trước | | - | - |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (31.536.422.681) | (30.771.056.928) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (4.863.236.583) | (7.055.566.198) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 14.027.917.873 | 392.908.251.692 |
| | 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. | | (1.105.128.182) | (8.063.025.454) |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (75.000.000.000) | - |
| 24 | Tiền thu hồi bán các khoản đầu tư | | 75.000.000.000 | - |
| 25 | Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | | (59.960.985.000) | (156.200.000.000) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác | | 60.000.000.000 | - |
| 27 | Cổ tức và tiền lãi nhận được | | 20.000 | - |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư | | (1.066.093.182) | (164.263.025.454) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 32 | Nhận (chi) tạm ứng kinh doanh thuần | | - | - |
| 33 | Nhận tiền vay | | 9.180.150.776 | 23.436.827.587 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | | (130.926.554.565) | (190.132.811.191) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào từ hoạt động tài chính | | (121.746.403.789) | (166.695.983.604) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
vào 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 |
|-------|--|-------------|---|---|
| 50 | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ | | (108.784.579.098) | 61.949.242.634 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | | 112.320.720.941 | 50.371.478.307 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 4 | 3.536.141.843 | 112.320.720.941 |

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 RIÊNG
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 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 Công ty 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 chuyên 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại Ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 107 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 104).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 5 công ty con, trong đó:

- ▶ *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 2011, 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (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, 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 Bàu 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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;
- ▶ 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 riêng 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 riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 suốt 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 - 7 năm |
| Phương tiện vận tải | 5 - 7 năm |
| Thiết bị văn phòng | 4 - 6 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, Công ty 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao 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 riêng 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 riêng 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 **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 Công ty.

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.

3.8 **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 riêng 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.

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

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn

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

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 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.10 Thuê hoạt động

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Công ty trên bảng cân đối kế toán riêng. 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 riêng 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

3.11 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

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

3.12 *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 Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ bằng 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 riêng.

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.

3.13 *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 Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 riêng 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 Công ty 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 Công ty 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 riêng.

3.14 *Cổ phiếu quỹ*

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

3.15 *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.

Công ty 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 Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản 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 từ 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
- ▶ Công ty 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
- ▶ Công ty 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 riêng 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 Công ty được xác lập.

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

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 riêng 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.

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

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 riêng .

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

Tài sản thuế 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 kỳ 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 thu nhập 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp 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 RIÊNG (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 | 138.743.790 | 34.479.554 |
| Tiền gửi ngân hàng | 3.397.398.053 | 112.286.241.387 |
| Các khoản tương đương tiền | - | - |
| TỔNG CỘNG | <u>3.536.141.843</u> | <u>112.320.720.941</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 | 249.847.693.906 | 271.712.917.896 |
| Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 21</i>) | 28.474.805.336 | 244.981.341.999 |
| Bên khác | 221.372.888.570 | 26.731.575.897 |
| Dài hạn | - | 1.287.144.545.456 |
| Bên liên quan (<i>Thuyết minh số 21</i>) | - | 1.287.144.545.456 |
| Bên khác | - | - |
| TỔNG CỘNG | 249.847.693.906 | 1.558.857.463.352 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (163.280.162.005) | (163.280.162.005) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>86.567.531.901</u> | <u>1.395.577.301.347</u> |

Công ty đã thế chấp một phần các khoản phải thu khách hàng nhằm đảm bảo cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

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 (<i>Thuyết minh số 21</i>) | 43.625.925.000 | 63.146.710.421 |
| Bên khác | 208.159.172.523 | 171.500.030.052 |
| TỔNG CỘNG | 251.785.097.523 | 234.646.740.473 |
| Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi | (37.248.000.000) | (37.248.000.000) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>214.537.097.523</u> | <u>197.398.740.473</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 | 1.086.042.086.173 | 872.917.601.831 |
| Tạm ứng không lãi suất | 1.027.396.478.369 | 868.944.753.761 |
| Tạm ứng nhân viên | 117.629.055 | 262.440.534 |
| Đặt cọc | 294.474.948 | 294.474.948 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 58.233.503.801 | 3.415.932.588 |
| Dài hạn | 582.854.150.803 | 582.854.150.803 |
| Phải thu khoản ứng trước tiền dịch vụ xây dựng cho Công ty Cổ phần Phát Triển Đô thị Việt Nam | 562.480.468.803 | 562.480.468.803 |
| Phải thu cổ tức | 20.000.300.000 | 20.000.300.000 |
| Ký quỹ, ký cược | 373.382.000 | 373.382.000 |
| TỔNG CỘNG | 1.668.896.236.976 | 1.455.771.752.634 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | (23.022.318.344) | (23.117.318.344) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 1.645.873.918.632 | 1.432.654.434.290 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Bên liên quan (Thuyết minh số 21)</i> | 955.993.802.402 | 874.648.581.761 |
| <i>Bên khác</i> | 689.880.116.230 | 581.123.170.873 |

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 Tạo (i) | 463.547.769.287 | 464.463.934.076 |
| Khu căn hộ Tân Tạo | 29.640.877.948 | 27.815.578.259 |
| Dự án khác | 24.433.775.658 | 24.433.775.658 |
| TỔNG CỘNG | 3.057.870.634.040 | 3.090.423.889.804 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (35.813.071.224) | (35.813.071.224) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 3.022.057.562.816 | 3.054.610.818.580 |

(i) Công ty 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 17).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | | | |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 38.601.979.289 | 24.774.763.855 | 10.009.994.908 | 1.277.955.773 | 74.664.693.825 |
| Tăng trong kỳ | 16.847.315.015 | 1.754.965.819 | | | 18.602.280.834 |
| Giảm trong kỳ | - | - | (1.051.347.402) | - | (1.051.347.402) |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 55.449.294.304 | 26.529.729.674 | 8.958.647.506 | 1.277.955.773 | 92.215.627.257 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | (37.653.447.071) | (10.088.217.228) | (9.147.267.635) | (1.277.955.773) | (58.166.887.707) |
| Khấu hao trong kỳ | (844.173.924) | (2.289.621.264) | (269.493.906) | - | (3.403.289.094) |
| Giảm trong kỳ | - | - | 1.051.347.402 | - | 1.051.347.402 |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | (38.497.620.995) | (12.377.838.492) | (8.365.414.139) | (1.277.955.773) | (60.518.829.399) |
| Giá trị còn lại: | | | | | |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 948.532.218 | 14.686.546.627 | 862.727.273 | - | 16.497.806.118 |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | 16.951.673.309 | 14.151.891.182 | 593.233.367 | - | 31.696.797.858 |

Công ty 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 17*).

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

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | VND | |
|--|------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Bất động sản đầu tư cho thuê | 86.815.150.497 | 86.815.150.497 |
| Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá | - | 53.053.395.384 |
| TỔNG CỘNG | <u>86.815.150.497</u> | <u>139.868.545.881</u> |

Bất động sản đầu tư cho thuê

| | VND | | |
|--|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa và nhà xưởng | Tổng cộng |
| Nguyên giá: | | | |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | <u>17.083.849.947</u> | <u>69.731.300.550</u> | <u>86.815.150.497</u> |
| Tăng trong kỳ | - | - | - |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | <u>17.083.849.947</u> | <u>69.731.300.550</u> | <u>86.815.150.497</u> |
| Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế: | | | |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | (4.751.452.521) | (23.194.462.110) | (27.945.914.631) |
| Khấu hao và hao mòn trong kỳ | <u>(472.725.473)</u> | <u>(1.809.854.444)</u> | <u>(2.282.579.917)</u> |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 | <u>(5.224.177.994)</u> | <u>(25.004.316.554)</u> | <u>(30.228.494.548)</u> |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | <u>12.332.397.426</u> | <u>46.536.838.440</u> | <u>58.869.235.866</u> |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | <u>11.859.671.953</u> | <u>44.726.983.996</u> | <u>56.586.655.949</u> |

Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

10. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã sử dụng 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 dự án E-City Tân Đức.

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

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

| | VND | |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| 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 | 149.277.006.636 | 149.277.006.636 |
| TỔNG CỘNG | <u>3.098.488.382.163</u> | <u>1.419.921.855.910</u> |

(i) Công ty 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 17).

11.2 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 |
| Khác | 15.759.814.746 | 25.118.074.475 |
| TỔNG CỘNG | <u>52.618.495.747</u> | <u>61.976.755.476</u> |

12. 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 con (Thuyết minh số 12.1) | 2.221.798.952.060 | 2.221.815.967.060 |
| Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2) | - | 1.952.502.833.460 |
| Đầu tư vào đơn vị khác | 1.077.954.975.524 | 1.077.954.975.524 |
| Trong đó: | | |
| Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 12.3) | 1.076.132.614.495 | 1.076.132.614.495 |
| Đầu tư dài hạn khác | 1.822.361.029 | 1.822.361.029 |
| TỔNG CỘNG | <u>3.299.753.927.584</u> | <u>5.252.273.776.044</u> |
| Dự phòng đầu tư dài hạn | (119.918.564.006) | (123.938.158.460) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | <u>3.179.835.363.578</u> | <u>5.128.335.617.584</u> |

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

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

12.1 Đầu tư vào công ty con

Chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

| Công ty con | Hoạt động kinh doanh | Tình trạng hoạt động | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | |
|--|--|----------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| | | | % sở hữu | Giá trị đầu tư VND | % sở hữu | Giá trị đầu tư VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức | Đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại | Đang hoạt động | 98,50 | 1.741.160.000.000 | 98,50 | 1.741.160.000.000 |
| Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo | Mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở | Đang hoạt động | 100,00 | 380.000.000.000 | 100,00 | 380.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo | Giao nhận hàng hóa; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan | Đang hoạt động | 94,50 | 94.500.000.000 | 94,50 | 94.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông | Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ | Tiền hoạt động | 51,00 | 6.113.326.060 | 51,00 | 6.113.326.060 |
| Công ty Cổ phần Bờ Biển Dài Tân Tạo | Kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn | Tiền hoạt động | 0 | - | 60,00 | 17.015.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông | Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ | Tiền hoạt động | 51,00 | 25.626.000 | 51,00 | 25.626.000 |
| TỔNG CỘNG | | | | 2.221.798.952.060 | | 2.221.815.967.060 |
| Dự phòng các khoản đầu tư | | | | (33.910.518.627) | | (33.927.533.627) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | | | | 2.187.888.433.433 | | 2.187.888.433.433 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty liên kết như sau:

| 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 | - | - | 35,00 | 199.754.743.552 |
| TỔNG CỘNG | | | | - | | 1.952.502.833.460 |
| Dự phòng các khoản đầu tư | | | | - | | (4.002.579.454) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | | | | - | | 1.948.500.254.006 |

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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

12.3 Góp vốn vào đơn vị khác

Chi tiết về các khoản đầu tư vào các công ty khác như sau:

| Giá gốc khoản đầu tư | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | |
|--|------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|
| | Giá trị VND | % sở hữu (*) | Giá trị VND | % sở hữu (*) |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 | 417.730.820.290 | 10,00 | 417.730.820.290 | 10,00 |
| Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo | 595.367.844.205 | 12,00 | 595.367.844.205 | 12,00 |
| Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt | 40.033.950.000 | 15,95 | 40.033.950.000 | 15,95 |
| 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 | 1.077.954.975.524 | | 2.830.703.065.432 | |
| Dự phòng đầu tư | (86.008.045.379) | | (86.008.045.379) | |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 991.946.930.145 | | 2.744.695.020.053 | |

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

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

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

| | VND | |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Bên khác | 27.604.113.516 | 29.588.122.364 |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 21) | - | 1.925.459.303 |
| TỔNG CỘNG | 27.604.113.516 | 31.513.581.667 |

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

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

13.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | VND | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Khách hàng ứng trước mua nền thương mại | 39.608.158.659 | 61.117.006.914 |
| Khác | <u>31.382.782.060</u> | <u>33.742.810.935</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>70.990.940.719</u> | <u>94.859.817.849</u> |

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | VND | |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 11.796.839.961 | 5.742.371.882 |
| Thuế giá trị gia tăng | 3.328.967.627 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 829.634.529 | 788.556.774 |
| Các loại thuế khác | 1.697.227.590 | 1.697.227.590 |
| TỔNG CỘNG | <u>17.652.669.707</u> | <u>8.228.156.246</u> |

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | VND | |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Ngắn hạn | 988.739.268.487 | 992.635.788.758 |
| Chi phí xây dựng con đường dự án Ecity | 515.861.367.288 | 515.861.367.288 |
| Chi phí lãi vay | 387.749.719.457 | 419.296.220.433 |
| Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh | 45.906.249.516 | 45.906.249.516 |
| Các khoản khác | 39.221.932.226 | 11.571.951.521 |
| Dài hạn | - | - |
| Chi phí lãi vay | - | - |
| TỔNG CỘNG | <u>988.739.268.487</u> | <u>992.635.788.758</u> |

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

16. PHẢI TRẢ KHÁC

| | VND | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Ngắn hạn | 1.461.114.858.259 | 1.156.541.396.833 |
| Nhận tạm ứng | 1.306.394.779.677 | 1.101.988.488.740 |
| Khác | 154.720.078.582 | 54.552.908.093 |
| Dài hạn | 9.748.361.262 | 10.977.245.596 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 9.748.361.262 | 10.977.245.596 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.470.863.219.521</u> | <u>1.167.518.642.429</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Bên liên quan (Thuyết minh số 21)</i> | 1.306.045.788.662 | 1.081.321.436.681 |
| <i>Bên khác</i> | 164.817.430.859 | 86.197.205.748 |

17. VAY

| | VND | |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Vay ngắn hạn | 20.513.251.989 | 56.603.697.080 |
| Vay từ ngân hàng (<i>Thuyết minh số 17.1</i>) | 19.709.251.989 | 20.999.456.887 |
| Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 17.2</i>) | 804.000.000 | 35.604.240.193 |
| Vay dài hạn | 273.000.000 | 74.359.224.179 |
| Vay từ ngân hàng (<i>Thuyết minh số 17.2</i>) | 273.000.000 | 74.359.224.179 |
| TỔNG CỘNG | <u>20.786.251.989</u> | <u>130.962.921.259</u> |

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

| | VND |
|-------------------------------|------------------------------|
| | Giá trị |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 130.962.921.259 |
| Tiền thu từ đi vay | 20.749.885.295 |
| Tiền chi trả nợ gốc vay | <u>(130.926.554.565)</u> |
| Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | <u>20.786.251.989</u> |

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

17. VAY (tiếp theo)

17.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng 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 | | | | | |
| 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 |

17.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng 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 | | | | | |
| 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 VND 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 **1.077.000.000**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 804.000.000

Vay dài hạn 273.000.000

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

| | VND | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|---|---------------------------|
| | 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 | 569.476.103.511 | (3.673.910.000) | 1.500.000.000 | 414.687.640.046 | 10.366.625.903.557 |
| Phát hành cổ phiếu | - | - | - | - | - | - |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 33.131.140.893 | 33.131.140.893 |
| Số cuối năm | <u>9.384.636.070.000</u> | <u>569.476.103.511</u> | <u>(3.673.910.000)</u> | <u>1.500.000.000</u> | <u>447.818.780.939</u> | <u>10.399.757.044.450</u> |
| Năm nay | | | | | | |
| Số đầu năm | 9.384.636.070.000 | 569.476.103.511 | (3.673.910.000) | 1.500.000.000 | 447.818.780.939 | 10.399.757.044.450 |
| Phát hành cổ phiếu (i) | - | - | - | - | - | - |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | (333.861.187.650) | (333.861.187.650) |
| Số cuối năm | <u>9.384.636.070.000</u> | <u>569.476.103.511</u> | <u>(3.673.910.000)</u> | <u>1.500.000.000</u> | <u>113.957.593.289</u> | <u>10.065.895.856.800</u> |

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

| | VND | |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Ngày 31 tháng 12 năm 2021 |
| Vốn cổ phần đã phát hành | | |
| Số đầu năm | 9.384.636.070.000 | 9.384.636.070.000 |
| Số cuối kỳ | 9.384.636.070.000 | 9.384.636.070.000 |

18.3 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 <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 938.463.607 938.463.607 | 938.463.607 938.463.607 |
| Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | (142.032) (142.032) | (142.032) (142.032) |
| Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 938.321.575 938.321.575 | 938.321.575 938.321.575 |

19. DOANH THU

19.1 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 | 131.641.785.906 | 150.074.700.924 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i> | 22.284.309.995 | 99.612.555.503 |
| <i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất</i> | 4.130.708.178 | 29.685.773.214 |
| <i>Doanh thu bán đất nền</i> | 73.411.709.818 | 18.294.571.298 |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ khác</i> | 31.815.057.915 | 2.481.800.909 |
| Trừ | | |
| Hàng bán trả lại | 2.145.592.489.064 | - |
| Doanh thu thuần | (2.013.950.703.158) | 150.074.700.924 |

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

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.

19.2 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 đầu tư trái phiếu | 528.924.110 | - |
| Lãi hoạt động tài chính khác | - | 589.050.000 |
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 46.930.180 | 34.961.773 |
| TỔNG CỘNG | 575.854.290 | 624.011.773 |

20. CHI PHÍ 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 |
| Chi phí lãi vay | 284.257.807 | 13.278.422.111 |
| Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (4.019.594.454) | 9.208.716.428 |
| Chi phí tài chính khác | - | - |
| TỔNG CỘNG | (3.735.336.647) | 22.487.138.539 |

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

21. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nghiệp vụ</i> | <i>VND</i> |
|--|----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức | Công ty con | Chi tạm ứng | 1.142.310.000.000 |
| | | Thu tạm ứng | 1.429.350.465.000 |
| Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo | Công ty con | Nhận cung cấp dịch vụ | 6.957.344.790 |
| | | Doanh thu cho thuê, điện | 2.117.449.530 |
| | | Chi tạm ứng | 36.948.795.000 |
| | | Thu tạm ứng | 16.385.847.000 |
| Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo | Công ty con | Doanh thu cho thuê, tiền điện | 3.011.473.870 |
| | | Nhận tạm ứng | 19.500.000.000 |
| | | Chi tạm ứng | 3.331.876.954 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo | Cổ đông lớn | Thu tạm ứng | 16.727.000.000 |
| | | Cán trừ công nợ | 1.984.115.000 |
| Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo | Cổ đông | Chi tạm ứng | 41.821.320.000 |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo | Bên liên quan | Chi tạm ứng | 15.450.000.000 |
| | | Nhận tạm ứng | 20.280.000.000 |
| Trường Đại học Tân Tạo | Bên liên quan | Chi tạm ứng | 4.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên cứu và Xuất khẩu gạo thơm Itarice | Bên liên quan | Chi tạm ứng | 136.000.000.000 |
| | | Thanh toán công nợ | 1.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Tân Đông Phương | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Nhận tạm ứng | 3.356.403.934 |
| | | Cán trừ công nợ | 348.991.015 |

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm 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> |
|---|----------------------------------|-------------------------|---|
| Quỹ ITA vì tương lai | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Nộp quỹ | 17.060.000 |
| Công ty TNHH Sản xuất & Xây dựng Kiên Lương | Bên liên quan | Cán trừ công nợ | 1.101.100.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Tạo | Bên liên quan | Cán trừ công nợ | 883.015.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo | Bên liên quan | Cán trừ công nợ | 16.224.475.717 |

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

21. 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>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2022</i> |
|--|----------------------------------|---------------------------------------|--|
| <i>Phải thu khách hàng</i> | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương | Cổ đông | Thanh lý khoản đầu tư | 28.474.805.336 |
| | | | <u>28.474.805.336</u> |
| <i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i> | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình | 33.733.593.885 |
| Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo | Công ty con | Dịch vụ | 9.753.334.918 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nghiên cứu và Xuất khẩu gạo thơm Itarice | Bên liên quan | Dịch vụ | 110.996.197 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mê Kông | | Khác | 28.000.000 |
| | | | <u>43.625.925.000</u> |

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

21. 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 (tiếp theo):

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nghiệp vụ</i> | <i>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2022</i> |
|--|---|------------------|--|
| Phải thu khác | | | |
| Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo | Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư | Chi tạm ứng | 390.138.326.129 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Chi tạm ứng | 136.842.764.100 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo | Cổ đông lớn/Đồng sở hữu | Chi tạm ứng | 44.131.301.916 |
| Quý Ita Vi Tương Lai | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Chi tạm ứng | 82.248.573.600 |
| Trường Đại Học Tân Tạo | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Chi tạm ứng | 77.654.000.000 |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo | Bên liên quan | Chi tạm ứng | 70.040.958.134 |
| Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nghiên Cứu & Xuất Khẩu Gạo Thơm ITA-RICE | Cổ đông | Chi tạm ứng | 150.413.682.723 |
| Công Ty CP 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 – Mê Kông | Bên liên quan | Chi tạm ứng | 439.995.800 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Chi tạm ứng | 35.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Chi tạm ứng | 35.200.000 |
| Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông | Đồng thành viên quản lý chủ chốt | Chi tạm ứng | 20.000.000 |
| | | | 955.993.802.402 |

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

21. 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 (tiếp theo):

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nghiệp vụ</i> | <i>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2022</i> |
|--|--------------------|------------------|--|
| <i>Phải trả khác</i> | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức | Công ty con | Nhận tạm ứng | 1.254.345.222.147 |
| Công ty CP Khai Thác & Phát Triển Kho Vụn Tân Tạo | Công ty con | Nhận tạm ứng | 42.693.514.515 |
| Công ty TNHH Khai thác DVKD văn phòng và nhà xưởng Tân Tạo | Công ty con | Nhận tạm ứng | 9.007.052.000 |
| | | | <u>1.306.045.788.662</u> |

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

21. 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 |
| | 3.912.511.315 |

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 | | 3.732.511.315 | 180.000.000 |

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

22. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ KINH DOANH

| CHỈ TIÊU | Kỳ này | Kỳ trước | Chênh lệch | +/- % |
|---|---------------------|------------------|---------------------|--------------|
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | (2.084.904.092.261) | 73.331.926.141 | (2.158.236.018.402) | -2943% |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | (1.660.131.181.002) | 14.174.656.532 | (1.674.305.837.534) | -11812% |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | (424.772.911.259) | 59.157.269.609 | (483.930.180.868) | -818% |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 7.642.494 | 16.420.436 | (8.777.942) | -53% |
| Chi phí tài chính | (3.584.810.223) | 2.830.637.686 | (6.415.447.909) | -227% |
| Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp | 26.041.890.147 | 8.386.029.105 | 17.655.861.042 | 211% |
| Lợi nhuận khác | 1.553.733.966 | (27.399.102.006) | 28.952.835.972 | 106% |
| Tổng lợi nhuận trước thuế | (445.668.614.723) | 20.557.921.248 | (466.226.535.971) | -2268% |
| Chi phí thuế TNDN | (89.157.593.354) | 4.475.553.223 | (93.633.146.577) | -2092% |
| Tổng lợi nhuận sau thuế | (356.511.021.369) | 16.082.368.024 | (372.593.389.393) | -2317% |

Lợi nhuận sau thuế kỳ này giảm 372.593.389.393 đồng tương đương giảm 2317% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do giảm doanh thu đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và Công ty Tân Tạo 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.

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