



Member of MSI Global Alliance

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: 2023-03-31 17:23:
00
Foxit Reader Version:
9.7.1

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Đơn vị kiểm toán:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE

29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (08) 3820 5943 - 3820 5944; Fax: (08) 3820 5942

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	05 - 06
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 60

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

I. CÔNG TY**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001108 đăng ký lần đầu ngày 15/07/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 11/08/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 9.384.636.070.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022: 9.384.636.070.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, Dịch vụ**3. Ngành nghề kinh doanh**

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 được xây dựng xong 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; xây dựng công nghiệp, dân dụng và dịch vụ cho thuê kho bãi và kinh doanh nhà ở.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty con:					
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Lô 60A Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty CP Đầu tư Tân Đức	Lô 8 KCN Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%
Công ty CP Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo	Lô 21 Đường 1, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh	94,50%	94,50%	94,50%	94,50%
Công ty CP Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Số 117-119 Pasteur, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Số 4/6 Nguyễn Văn Lượng, phường 16, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty CP Bờ Biển Dài Tân Tạo	Số 24 Trần Hưng Đạo, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	0,00%	60,00%	0,00%	60,00%
Công ty liên kết:					
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Lô 16-18 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh	0,00%	38,46%	0,00%	38,46%

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)

Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A,
quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo	KCN Tân Đức, xã Đức Hoà Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	0,00%	21,25%	0,00%	21,25%
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	Lô 10 Đường Đức Hòa Hạ, KCN Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An	19,00%	49,00%	19,00%	49,00%

Công ty liên doanh:

Không có

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo Tổ 9, Khu phố Hoà Lập, thị trấn Kiên Lương, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31/12/2022 lỗ 257.886.156.789 VND (Cùng kỳ kế toán năm 2021 lợi nhuận sau thuế lỗ 404.121.834.506 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2022 là 366.168.766.491 VND (Tại thời điểm 31/12/2021 lợi nhuận chưa phân phối là 626.538.245.264 VND).

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2022 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**Hội đồng Quản trị**

Bà	ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN (a.k.a MAYA DANGELAS)	Chủ tịch	
Ông	HUỖNH HỒ	Thành viên độc lập	
Ông	ĐẶNG QUANG HẠNH	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 29/04/2022)
Bà	NGUYỄN THỊ HOA	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 29/04/2022)

Ban Tổng Giám đốc

Bà	ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN (a.k.a MAYA DANGELAS)	Tổng Giám đốc	(*)
Ông	ĐẶNG QUANG HẠNH	Tổng Giám đốc	(*)
Ông	NGUYỄN THANH PHONG	Phó Tổng Giám đốc	(**)
Bà	PHAN THỊ HIỆP	Phó TGD Thường trực	(Bổ nhiệm ngày 12/01/2022)
Ông	MAI CÔNG HỒ	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 30/05/2022)

(*): Vào ngày 04/05/2022 HĐQT Công ty đã miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc đối với bà Đặng Thị Hoàng Yến và bổ nhiệm ông Đặng Quang Hạnh làm Tổng Giám đốc, tuy nhiên cho đến hiện tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa chấp thuận việc đăng ký điều chỉnh này trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

(**): Ông Nguyễn Thanh Phong - Phó Tổng Giám đốc được Tổng Giám đốc Công ty uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền số 910/UQ-ITACO-21 ngày 09/10/2021: ký các hợp đồng, hồ sơ, chứng từ, tài liệu, văn bản liên quan đến hoạt động và kinh doanh của Công ty.

Ban Kiểm soát

Bà	BÙI THỊ PHƯƠNG	Trưởng ban
Bà	LÊ THỊ PHƯƠNG CHI	Thành viên
Bà	NGUYỄN THỊ NGỌC MAI	Thành viên

Kế toán trưởng

Bà	NGUYỄN THỊ HOA
----	----------------

Đại diện pháp luậtBà **ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN**
(a.k.a MAYA DANGELAS)

Tổng Giám đốc

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

V. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này.
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm 2022, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2023

TM. Ban Tổng Giám đốc

**NGUYỄN THANH PHONG**
Phó Tổng Giám đốc

Số: 365../BCKT-TC/2023/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi:****Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO), được lập ngày 29/03/2023, từ trang 07 đến trang 60, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh VIII.5 "Số liệu so sánh" số liệu đầu năm và số liệu so sánh trên các báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty căn cứ vào số liệu trên Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

- Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh VIII.2.3 "Nợ tiềm tàng" của báo cáo tài chính hợp nhất. Cho đến ngày 31/12/2022, Công ty đã ghi nhận 100% doanh thu cho toàn bộ thời gian cho thuê lại trên phần đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở Rộng với tổng diện tích là 938.350 m² (cho đến ngày 31/12/2021 là 938.350 m²) và Khu Công nghiệp Tân Đức là 1.683.880 m² (cho đến ngày 31/12/2021 là 1.683.880 m²). Giá vốn tương ứng, bao gồm tiền thuê đất phải trả, được ước tính dựa trên đơn giá thuê đất của các hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục có liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu. Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội Việt Nam ban hành ngày 29/11/2013 và các Nghị định hướng dẫn, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với phần diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá trả tiền thuê đất một lần, mà số tiền này có thể khác với số tiền đã được Công ty trích trước. Tuy nhiên, do hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá này, nên Công ty vẫn chưa xác định được giá trị tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với phần diện tích đất nêu trên tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở rộng và Khu Công nghiệp Tân Đức. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa nhận được thông báo từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về cơ sở để xác định giá trị tiền thuê đất phải trả một lần cho diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên và đang chờ phản hồi từ các cơ quan này.

- Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh V.4.2 "Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" khoản uỷ thác đầu tư cho cá nhân Bà Đặng Thị Hoàng Yến 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 Tân Đức, là công ty con của ITACO, với số tiền là 14.100.000.000 đồng (số dư tại ngày 31/12/2021 là 91.079.497.542 đồng hạch toán ở khoản mục Phải thu khác). Tại ngày 31/12/2022 khoản uỷ thác đầu tư này đã được Công ty Clearist Par, Inc (Hoa Kỳ) xác nhận với số tiền 14.100.000.000 đồng # 598.218,07 USD).

Theo Biên bản họp và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 2912/BBH-HĐQT-TADICO ngày 29/12/2022 của HĐQT Công ty CP Đầu tư Tân Đức đã quyết định giảm khoản uỷ thác đầu tư cho Bà Đặng Thị Hoàng Yến số tiền 300.000.000.000 đồng, chuyển giao cho Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC) tiếp tục thực hiện việc uỷ thác đầu tư số tiền 300.000.000.000 đồng.

- Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh VIII.4 "Thông tin về Quyết định của Toà án và thông tin về hoạt động liên tục" của báo cáo tài chính hợp nhất (xem chi tiết tại Thuyết minh VIII.4).

- Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh VIII.5 "Số liệu so sánh", Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh / phân loại lại một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính.

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác với ý kiến chấp nhận toàn phần và có đoạn Các vấn đề cần nhấn mạnh.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Kiểm toán viên



PHÙNG VĂN THẮNG

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0650-2023-142-1

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)**

Phó Tổng Giám đốc



TẠ QUANG LONG

Số giấy CNĐKHN kiểm toán: 0649-2023-142-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.170.751.212.550	5.878.091.994.944
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	17.572.686.911	231.659.059.702
Tiền	111	V.1	17.572.686.911	231.659.059.702
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.4	-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.589.785.453.289	1.917.358.803.200
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	483.274.777.614	424.894.396.541
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	439.236.530.957	397.394.979.657
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	11.800.000.000	10.200.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	3.686.847.189.187	2.092.568.260.865
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(1.031.373.044.469)	(1.007.698.833.863)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	3.561.284.216.029	3.725.792.922.885
Hàng tồn kho	141		3.621.677.793.714	3.785.529.612.208
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(60.393.577.685)	(59.736.689.323)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.108.856.321	3.281.209.157
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	152.126.022	56.821.487
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.18	68.206.946	124.750.104
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	1.888.523.353	3.099.637.566
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.050.665.877.043	6.710.441.061.292
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8.248.846.705	1.303.362.632.825
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	6.068.299.705	1.301.915.215.825
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	2.180.547.000	1.447.417.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		158.891.757.767	140.485.054.691
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	139.379.793.543	128.739.326.178
- Nguyên giá	222		258.312.644.204	238.845.063.321
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(118.932.850.661)	(110.105.737.143)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	15.833.952.472	7.995.096.664
- Nguyên giá	225		18.712.833.534	9.339.636.363
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(2.878.881.062)	(1.344.539.699)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	3.678.011.752	3.750.631.849
- Nguyên giá	228		9.485.919.497	9.485.919.497
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.807.907.745)	(5.735.287.648)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.13	369.770.002.233	449.184.031.088
- Nguyên giá	231		608.169.413.784	661.222.809.168
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(238.399.411.551)	(212.038.778.080)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	3.210.121.071.902	1.486.211.556.142
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	V.9	3.154.385.396.798	1.421.744.216.939
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	55.735.675.104	64.467.339.203
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.288.962.481.284	3.315.238.935.449
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.4	-	2.059.509.538.167
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.4	1.452.352.653.961	1.407.354.354.736
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.4	(163.390.172.677)	(153.124.957.454)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.4	-	1.500.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		14.671.717.152	15.958.851.097
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	14.671.717.152	15.958.851.097
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.23	-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		12.221.417.089.593	12.588.533.056.236

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.125.438.986.806	2.229.508.306.029
I. Nợ ngắn hạn	310		1.968.322.387.948	1.989.889.787.988
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	185.426.710.037	209.313.346.361
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	419.399.654.263	280.471.680.585
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	62.363.228.244	108.191.324.053
Phải trả người lao động	314		1.706.170.253	3.351.586.292
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	679.567.548.010	721.130.928.428
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	6.813.025.552	9.015.724.838
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	589.051.180.631	599.889.980.359
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	23.916.700.958	58.447.047.072
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		78.170.000	78.170.000
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		157.116.598.858	239.618.518.041
Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21	-	-
Phải trả dài hạn khác	337	V.20	43.002.400.535	48.908.822.613
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	8.365.005.672	77.897.657.512
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.23	104.676.868.911	111.128.077.158
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	1.072.323.740	1.683.960.758
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		10.095.978.102.787	10.359.024.750.207
I. Vốn chủ sở hữu	410		10.095.978.102.787	10.359.024.750.207
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.24	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.24	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	V.24	307.376.827.511	307.376.827.511
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.24	-	-
Cổ phiếu quỹ	415	V.24	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.24	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.24	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	9.040.161.210	9.040.161.210
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	V.24	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.24	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.24	366.168.766.491	626.538.245.264
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		626.538.245.264	1.034.524.722.662
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(260.369.478.773)	(407.986.477.398)
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		32.430.187.575	35.107.356.222
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		12.221.417.089.593	12.588.533.056.236

Người lập biểu

LƯƠNG THỊ HỒNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ HOA

Lập, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Phó Tổng Giám đốc



NGUYỄN THANH PHONG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	607.828.594.374	932.333.350.603
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.153.029.842.035	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		(1.545.201.247.661)	932.333.350.603
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	(1.375.298.633.545)	522.389.436.949
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(169.902.614.116)	409.943.913.654
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	17.175.486.281	19.814.235.432
Chi phí tài chính	22	VI.5	(31.271.859.532)	(3.990.171.257)
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.118.605.685	(32.689.586.665)
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(2.984.343.746)
Chi phí bán hàng	25	VI.8	325.702.909	1.575.112.965
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	95.265.151.619	739.555.265.525
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(217.046.122.831)	(310.366.401.893)
Thu nhập khác	31	VI.6	15.559.226.591	5.031.092.169
Chi phí khác	32	VI.7	13.422.789.469	34.547.263.522
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.136.437.122	(29.516.171.353)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(214.909.685.709)	(339.882.573.246)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	40.841.618.398	63.203.301.898
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	2.134.852.682	1.035.959.362
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		(257.886.156.789)	(404.121.834.506)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(260.369.478.773)	(407.986.477.398)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.483.321.984	3.864.642.892
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(277)	(435)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	(277)	(435)

Người lập biểu

LƯƠNG THỊ HỒNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ HOA

Lập, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Phó Tổng Giám đốc



NGUYỄN THANH PHONG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		(214.909.685.709)	(339.882.573.246)
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		36.794.708.449	35.376.519.639
- Các khoản dự phòng	03		33.984.677.173	735.368.689.911
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1.561.168)	(51.033.350)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(17.096.842.113)	(16.750.744.036)
- Chi phí lãi vay	06		1.118.605.685	(32.689.586.665)
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(160.110.097.683)	381.371.272.253
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		952.827.316.531	135.997.388.566
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(1.568.789.361.365)	343.120.700.509
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		87.934.550.740	(290.885.894.865)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		1.191.829.410	(3.126.067.382)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(73.223.332.956)	(30.149.727.858)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(58.200.978.800)	(44.376.631.504)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.160.490.631)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(823.530.564.754)	491.951.039.719
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(21.160.461.357)	(51.621.668.867)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		54.104.742.786	626.595.630
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(141.100.000.000)	(5.700.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		141.000.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.308.540.000)	(159.010.240.775)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		678.873.045.207	27.152.327.300
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.096.842.113	19.108.492.152
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		713.505.628.749	(169.444.494.560)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33		20.749.885.295	31.932.927.587
Tiền trả nợ gốc vay	34		(118.699.211.933)	(195.681.677.866)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(6.113.671.316)	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(8.934.495.507)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(104.062.997.954)	(172.683.245.786)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(214.087.933.959)	149.823.299.373
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	231.659.059.702	81.835.760.329
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.561.168	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	17.572.686.911	231.659.059.702

Người lập biểu

LƯƠNG THỊ HỒNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ HOA

Lập, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Phó Tổng Giám đốc



NGUYỄN THANH PHONG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001108 đăng ký lần đầu ngày 15/07/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 11/08/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 9.384.636.070.000 VND

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022: 9.384.636.070.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh.

Số lượng CB-CNV của Tập đoàn tại ngày 31/12/2022 là 340 người (tại ngày 31/12/2021 là 593 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, Dịch vụ

3. Ngành nghề kinh doanh

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 được xây dựng xong 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; xây dựng công nghiệp, dân dụng và dịch vụ cho thuê kho bãi và kinh doanh nhà ở.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty con:					
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Lô 60A Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty CP Đầu tư Tân Đức	Lô 8 KCN Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%
Công ty CP Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo	Lô 21 Đường 1, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh	94,50%	94,50%	94,50%	94,50%
Công ty CP Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Số 117-119 Pasteur, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Số 4/6 Nguyễn Văn Lượng, phường 16, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%

<i>Công ty CP Bờ Biển Dài Tân Tạo</i>	<i>Số 24 Trần Hưng Đạo, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang</i>	<i>0,00%</i>	<i>60,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>60,00%</i>
Công ty liên kết:					
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo</i>	<i>Lô 16-18 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh</i>	<i>0,00%</i>	<i>38,46%</i>	<i>0,00%</i>	<i>38,46%</i>
<i>Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo</i>	<i>KCN Tân Đức, xã Đức Hoà Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An</i>	<i>0,00%</i>	<i>21,25%</i>	<i>0,00%</i>	<i>21,25%</i>
<i>Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo</i>	<i>Lô 10 Đường Đức Hòa Hạ, KCN Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An</i>	<i>19,00%</i>	<i>49,00%</i>	<i>19,00%</i>	<i>49,00%</i>

Công ty liên doanh:*Không có***Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:**

Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo *Tổ 9, Khu phố Hoà Lập, thị trấn Kiên Lương, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.*

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**1. Chế độ kế toán**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC và Thông tư 202/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn bổ sung, sửa đổi.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền****a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam. Khoản thấu chi ngân hàng được phản ánh tương tự như khoản vay ngân hàng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

b. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của nhà đầu tư. Ảnh hưởng đáng kể khi nhà đầu tư sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu khoản đầu tư ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong thời gian 10 năm.

Các khoản lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. 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 nhận được từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, nhà xưởng trong các khu công nghiệp, đất để ở, 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 tồn kho 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.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

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.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá TSCĐ thuê tài chính được ghi nhận bằng giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao như TSCĐ, trừ bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao TSCĐ hữu hình và vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Phân loại các khoản phải vay và nợ phải trả thuê tài chính khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn.

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản vay, nợ thuê tài chính có gốc ngoại tệ theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng 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 tính đến ngày 31/12/2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31/12/2008 theo Luật Lao động 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 niên độ 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 hoạt động 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cầu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá

Chênh lệch tỷ giá hối đoái là chênh lệch phát sinh từ việc trao đổi thực tế hoặc quy đổi cùng một số lượng ngoại tệ sang đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá hối đoái khác nhau tại thời điểm phát sinh các nghiệp vụ kinh tế bằng ngoại tệ và tại thời điểm đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ khi lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) tại thời điểm phát sinh. Riêng chênh lệch tỷ giá trong giai đoạn trước hoạt động của các doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ có thực hiện dự án, công trình trọng điểm quốc gia thì phản ánh trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào doanh thu / chi phí tài chính.

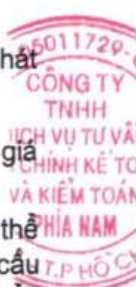
c. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.



14. Nguyên tắc 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 doanh thu 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;
- + 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

- + 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;
- + 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:*

Tiền lãi được ghi nhận khi 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

20. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ sau đây:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): áp dụng tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
 - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn/ nhận góp vốn;
 - Đối với nợ phải thu nợ phải thu: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
 - Đối với nợ phải trả nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
 - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.
- Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

21. Bên liên quan

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

22. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.

23. Phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất***Bảng cân đối kế toán hợp nhất***

Bảng cân đối kế toán hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất Bảng cân đối kế toán của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương của tài sản, nợ phải trả, vốn chủ sở hữu theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất các khoản mục này và trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty gồm:

- + Các khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty con;
- + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát;
- + Các khoản phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ với Công ty con;
- + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Công ty con theo từng khoản mục bằng cách cộng các khoản mục tương đương theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.
- Đối với các khoản mục phải điều chỉnh được thực hiện điều chỉnh sau đó mới cộng để hợp nhất và trình bày Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các chỉ tiêu đã được điều chỉnh liên quan đến hợp nhất Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của gồm:

- + Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;
- + Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;
- + Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;
- + Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con.

3501172
CÔNG TY TNHH
CH VỤ TƯ
CHÍNH KẾ
TÍNH KIỂM T
PHÍA NÀ
- T.P.H

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Tiền mặt	310.782.312	623.628.368
- Tiền gửi ngân hàng	17.261.904.599	231.035.431.334
- Tương đương tiền (Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng)	-	-
Cộng	17.572.686.911	231.659.059.702

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2)	44.506.679.614	45.535.281.802
Phải thu từ các bên khác	438.768.098.000	379.359.114.739
- Công ty TNHH Zuellig Pharma Việt Nam	9.134.113.744	9.134.113.744
- Công ty CP Đầu tư-Khai thác-Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	40.980.014.915	36.954.241.755
- Đối tượng khác	388.653.969.341	333.270.759.240
Cộng	483.274.777.614	424.894.396.541

Dài hạn

Phải thu từ các bên liên quan (*)	2.563.255.200	1.293.378.465.911
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC)	-	1.287.144.545.456
Bên liên quan khác	2.563.255.200	6.233.920.455
Phải thu từ các bên khác	3.505.044.505	8.536.749.914
- Công ty CP Đầu tư-Khai thác-Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	3.505.044.505	8.536.749.914
Cộng	6.068.299.705	1.301.915.215.825

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	(221.003.521.671)	(222.293.595.376)
- Bên liên quan	-	(200.000.000.000)
- Bên khác	(221.003.521.671)	(22.293.595.376)

Giá trị thuần

	268.339.555.648	1.504.516.016.990
--	------------------------	--------------------------

Ghi chú:

(*) Theo Biên bản họp HĐQT số 15/BB-HĐQT-ITACO ngày 30/12/2022 và Nghị quyết của HĐQT số 15/QĐ-HĐQT-ITACO ngày 30/12/2022 của Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) V/V. Thanh lý hợp đồng thuê đất dài hạn xây dựng Trung tâm Điện lực Kiên Lương đối với Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC). Thanh lý Hợp đồng thuê đất dài hạn xây dựng Trung tâm Điện lực Kiên Lương số 2804/HĐKT-10 ngày 28/04/2010 (Hợp đồng thay thế Hợp đồng số 2606/HĐKT-09 ngày 26/06/2009 và Hợp đồng số 1511/HĐKT-09 ngày 15/11/2009) và Phụ lục Hợp đồng số 2804/PLHĐKT-12 ngày 17/07/2012 được ký giữa ITACO và TEDC. ITACO thu hồi lại đất với giá trị 2.142.250.000.000 đồng và trả lại toàn bộ số tiền chưa bao gồm thuế GTGT là 855.105.454.544 đồng mà TEDC đã thanh toán cho ITACO. ITACO sẽ cần trừ công nợ với TEDC số tiền 555.105.454.544 đồng và hoàn trả TEDC số tiền còn lại là 300.000.000.000 đồng.

3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**Ngắn hạn**

Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2)

Trả trước cho các bên khác

- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức

- Toho Technology, Inc

- Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Tân Kiên

- Quinn Emanuel Urquhart & Sullivan, LLP

- Clearist Inc

- Công ty Cổ phần Đầu tư Thạnh Phú

- Công ty Cổ phần Delta Miền Nam (*)

- Các bên khác

Cộng**Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn****Giá trị thuần****Ghi chú:**

(*) Công ty CP Delta Miền Nam không còn là bên liên quan.

	Số cuối năm	Số đầu năm
	34.500.596.359	66.112.474.254
	404.735.934.598	331.282.505.403
	90.197.959.725	91.006.703.842
	71.624.100.024	71.624.100.024
	41.841.700.000	41.841.700.000
	-	-
	-	34.398.000.000
	-	6.548.395.100
	87.895.625.306	17.291.279.342
	113.176.549.543	68.572.327.095
	439.236.530.957	397.394.979.657
	(160.033.415.639)	(138.476.062.854)
	279.203.115.318	258.918.916.803



4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn				
b. Dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
- Trái phiếu (*)	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
Cộng	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000

Ghi chú:

(*) Đây là giá trị khoản đầu tư vào trái phiếu phát hành bởi Công ty CP Tập đoàn Sovico và Công ty CP Hàng không Vietjet nhằm mục đích đầu tư tìm kiếm lợi nhuận, với thời gian đáo hạn đến năm 2024 và hưởng lãi suất theo mức lãi suất áp dụng.

4.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
b. Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	-	2.088.175.223.787	-	2.059.509.538.167
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo (i)	-	-	-	199.754.743.552	-	189.824.898.733
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo (i)	-	-	-	135.672.390.327	-	116.936.549.526
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (i)	-	-	-	1.752.748.089.908	-	1.752.748.089.908
c. Đầu tư vào các đơn vị khác	1.452.352.653.961	(163.390.172.677)	1.288.962.481.284	1.407.354.354.736	(153.124.957.454)	1.254.229.397.282
Công ty CP Đại học Tân Tạo (ii)	812.160.043.671	(151.734.026.646)	660.426.017.025	812.160.043.671	(153.098.999.787)	659.061.043.884
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2	417.730.820.290	(25.957.667)	417.704.862.623	417.730.820.290	(25.957.667)	417.704.862.623
Công ty CP Sài Gòn - Đà Lạt (iv)	40.033.950.000	-	40.033.950.000	40.033.950.000	-	40.033.950.000
Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo (v)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty CP KCN Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo (vi)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)

Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty CP KCN Sài Gòn – Nhơn Hội (vii)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo (viii)	38.000.000.000	(11.630.188.364)	26.369.811.636	-	-	-
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo (ix)	91.327.700.000	-	91.327.700.000	91.327.700.000	-	91.327.700.000
Ngân hàng TMCP Nam Việt (x)	140.000	-	140.000	7.101.840.775	-	7.101.840.775
Ủy thác đầu tư (xi)	14.100.000.000	-	14.100.000.000	-	-	-
Khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	1.452.352.653.961	(163.390.172.677)	1.288.962.481.284	3.495.529.578.523	(153.124.957.454)	3.313.738.935.449

Ghi chú:

(i) Trong năm Công ty đã thoái hết vốn tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo và Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo; thoái bớt vốn tại Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo.

(ii) Công ty đầu tư vào Công ty CP Đại học Tân Tạo 81.216.004 cổ phần, tương ứng với 16,18 % vốn điều lệ.

(iii) Công ty đầu tư vào Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 41.773.082 cổ phần, tương ứng với 10,00 % vốn điều lệ.

(iv) Công ty đầu tư vào Công ty CP Sài Gòn - Đà Lạt 4.003.395 cổ phần, tương ứng với 15,95 % vốn điều lệ.

(v) Công ty đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo 2.000.000 cổ phần, tương ứng với 10,00 % vốn điều lệ.

(vi) Công ty đầu tư vào Công ty CP KCN Cơ khí Năng lượng Agrimeco Tân Tạo 300.000 cổ phần, tương ứng với 0,06 % vốn điều lệ.

(vii) Công ty đầu tư vào Công ty CP KCN Sài Gòn - Nhơn Hội 1.600.000 cổ phần, tương ứng với 1,33 % vốn điều lệ.

(viii) Công ty đầu tư vào Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo 3.800.000 cổ phần, tương ứng với 19% vốn điều lệ.

(ix) Công ty đầu tư vào Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo 9.132.770 cổ phần, tương ứng với 1,83 % vốn điều lệ.

(x) Công ty đầu tư vào Ngân hàng TMCP Nam Việt 448.614 cổ phần, trong kỳ kế toán Công ty bán 327.700 cổ phần với giá bán là 39.170 đồng/cổ phần và bán tiếp 120.900 cổ phần với giá bán là 21.221 đồng/cổ phần

(xi) Đây là khoản uỷ thác đầu tư vào các dự án công nghệ cao tại Hoa Kỳ cho cá nhân Bà Đặng Thị Hoàng Yến 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 Tân Đức, là công ty con của ITACO, với số tiền là 14.100.000.000 đồng (số dư tại ngày 31/12/2021 là 91.079.497.542 đồng hạch toán ở khoản mục Phải thu khác). Tại ngày 31/12/2022 khoản đầu tư này đã được Công ty Clearist Par, Inc (Hoa Kỳ) xác nhận với số tiền 14.100.000.000 đồng # 598.218,07 USD).

Theo Biên bản họp và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 2912/BBH-HĐQT-TADICO ngày 29/12/2022 của HĐQT Công ty CP Đầu tư Tân Đức đã quyết định giảm khoản uỷ thác đầu tư cho Bà Đặng Thị Hoàng Yến số tiền 300.000.000.000 đồng, chuyển giao cho Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC) tiếp tục thực hiện việc uỷ thác đầu tư số tiền 300.000.000.000 đồng.



5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
5.1. Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE (*)	11.000.000.000	10.200.000.000
Cộng ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo (**)	800.000.000	-
Cộng	11.800.000.000	10.200.000.000

Ghi chú:

(*) Theo hợp đồng cho vay số 25082021/HĐVT ngày 25/08/2021, lãi suất 2%/năm, không có tài sản đảm

(**) Theo hợp đồng cho vay số 09092022/HDMT/BV-ITATRANS ngày 09/09/2022, không lãi suất, không có tài sản đảm bảo.

6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
6.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng không lãi suất (*)	1.450.805.322.331	(7.733.036.599)	1.448.479.520.000	(4.473.691.299)
- Tạm ứng nhân viên	939.855.080	(344.837.854)	1.157.346.119	(344.837.854)
- Đặt cọc	346.901.948	-	340.781.948	-
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	2.234.755.109.828	(642.258.232.706)	642.590.612.798	(642.110.646.480)
+ Phải thu TEDC (thoái vốn)	1.253.274.343.408	-	-	-
+ Phải thu cổ tức Công ty CP Phát triển Tân Tạo	20.000.300.000	(20.000.300.000)	20.000.300.000	(20.000.300.000)
+ Phải thu tạm ứng Công ty CP Phát triển Đô thị Việt Nam	571.474.877.623	(571.474.877.623)	571.474.877.623	(571.474.877.623)
+ Phải thu cổ tức Công ty CP phát triển hạ tầng Tân Tạo	47.144.621.854	(47.144.621.854)	47.144.621.854	(47.144.621.854)
+ Phải thu khác	342.860.966.943	(3.638.433.229)	3.970.813.321	(3.490.847.003)
Cộng	3.686.847.189.187	(650.336.107.159)	2.092.568.260.865	(646.929.175.633)
6.2. Dài hạn				
- Phải thu tạm ứng Công ty CP Phát triển Đô thị Việt Nam	-	-	-	-
- Phải thu cổ tức	-	-	-	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.180.547.000	-	1.447.417.000	-
Cộng	2.180.547.000	-	1.447.417.000	-

Ghi chú:

(*) Là các khoản tạm ứng cho các bên liên quan và Phải thu khác bên liên quan trong Tập đoàn (Thuyết minh VIII.1.1 và VIII.1.2).

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)

Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A,
quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

7 . NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu khách hàng quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	226.463.675.344	5.460.153.673	224.286.010.436	1.989.365.060
<u>Chi tiết:</u>				
+ Công ty CP Delta Miền Nam	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Lamberet Việt Nam	6.257.659.200	-	6.257.659.200	-
+ Công ty CP Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan)	1.710.791.743	-	1.710.791.743	-
+ Công ty CP An Lạc	1.570.275.720	-	1.670.275.720	5.000.000
+ Công ty CP SXTM Đào Tiên	1.694.444.134	-	1.694.444.134	-
+ Công ty CP ĐT Khai thác Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	710.000.000	-	710.000.000	-
+ Đối tượng khác	14.520.504.547	5.460.153.673	12.242.839.639	1.984.365.060
- Tổng giá trị các khoản trả trước cho người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	166.502.060.906	6.468.645.267	166.497.941.006	28.021.878.152
<u>Chi tiết:</u>				
+ Clearist Park, INC	34.398.000.000	-	34.398.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Tân	41.841.700.000	-	41.841.700.000	-
+ Toho Technology Inc	71.624.100.024	-	71.624.100.024	21.487.230.007
+ Đối tượng khác	18.638.260.882	6.468.645.267	18.634.140.982	6.534.648.145
- Tổng giá trị các khoản phải thu khác quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả	658.214.781.059	7.878.673.900	658.234.781.059	11.308.655.426
+ Công ty CP Phát triển Tân Tạo (Tantaoland)	20.000.300.000	-	20.000.300.000	-
+ Công ty CP Truyền thông Việt	7.282.730.000	3.641.365.000	7.282.730.000	5.097.911.000
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân	6.627.702.000	3.313.851.000	6.627.702.000	4.639.391.400



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)

Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A,
quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

+ Công ty CP phát triển hạ tầng Tân Tạo	47.144.621.854	-	47.144.621.854	-
+ Công ty CP Phát triển Đô Thị Việt Nam	571.474.877.623	-	571.474.877.623	-
+ Đối tượng khác	5.684.549.582	923.457.900	5.704.549.582	1.571.353.026
Cộng	1.051.180.517.309	19.807.472.840	1.049.018.732.501	41.319.898.638

Ghi chú:

Đây là các khoản nợ xấu lũy kế từ trước đến nay, đã được trích lập dự phòng với số tiền là 1.031.373.044.469 đồng.

8 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng (*)	Giá gốc	Dự phòng
Khu E-City Tân Đức (**)	2.540.248.211.147	-	2.573.710.601.811	-
Khu Công nghiệp Tân Tạo	463.547.769.287	(35.813.071.224)	464.463.934.076	(35.813.071.224)
Khu Công nghiệp Tân Đức	307.588.589.240	-	405.502.770.995	-
Chung cư Tân Đức	145.812.736.742	(6.067.225.679)	139.360.700.234	(6.067.225.679)
Nhà xưởng cho thuê tại KCN Tân Đức	53.987.839.226	-	53.987.839.226	-
Khu dân cư Tân Đức	40.557.943.530	-	40.916.479.843	-
Chung cư Tân Tạo Plaza	-	-	27.815.578.259	-
Dự án khác	69.934.704.542	(18.513.280.782)	79.771.707.764	(17.856.392.420)
Cộng	3.621.677.793.714	(60.393.577.685)	3.785.529.612.208	(59.736.689.323)

Ghi chú:

(*) Khoản dự phòng hàng tồn kho bị giảm giá tại thời điểm cuối năm là: 60.393.577.685 VND. Cụ thể như sau:

+ Khoản dự phòng hàng tồn kho bị giảm giá do diện tích đất nằm dưới đường điện cao thế của KCN Tân Tạo Mở rộng là: 35.813.071.224 VND.

+ Khoản dự phòng hàng tồn kho của các căn hộ Chung cư Tân Đức giá bán nhỏ hơn giá vốn là: 6.067.225.679 VND.

+ Khoản dự phòng hàng tồn kho của các dự án khác là: 18.513.280.782 VND.

Bao gồm trong quyền sử dụng đất của các dự án nêu trên, Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất để thế chấp cho các khoản vay ngân hàng. Chi tiết như sau:

(**) Quyền sử dụng đất 931.366 mét vuông tại Khu B thuộc dự án E-City Tân Đức được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng dài hạn. Quyền sử dụng đất 28.934 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức được thế chấp cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn và dài hạn. Quyền sử dụng đất 29.617 mét vuông tại Khu A thuộc dự án E-City Tân Đức được dùng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam – là công ty liên quan.

9 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Nhiệt điện Kiên Lương (quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, lãi vay)	2.156.790.403.714	2.156.790.403.714	542.794.153.279	542.794.153.279
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng Dự án Sài Gòn-Mê Kông	468.356.060.000	468.356.060.000	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	259.494.635.995	259.494.635.995	259.494.635.995	259.494.635.995
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636	149.277.006.636	149.277.006.636
Khu tái định cư thuộc Dự án Nhiệt điện Kiên Lương	64.570.275.818	64.570.275.818	-	-
Khu căn hộ Tân Tạo	29.640.877.948	29.640.877.948	-	-
Chi phí đầu tư dự án Nhà Bè	23.980.500.000	23.980.500.000	-	-
Chung cư công nhân	453.275.658	453.275.658	-	-
Dự án khác	1.822.361.029	1.822.361.029	1.822.361.029	1.822.361.029
Cộng	3.154.385.396.798	3.033.918.106.345	1.421.744.216.939	1.419.921.855.910

Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chung cư công nhân	36.858.681.001	36.858.681.001
Khác	18.876.994.103	27.608.658.202
Cộng	55.735.675.104	64.467.339.203

10 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	175.187.408.592	43.129.285.231	18.598.749.204	1.858.063.874	71.556.420	238.845.063.321
Số tăng trong năm	17.894.332.836	869.629.630	1.754.965.819	-	-	20.518.928.285
- Mua trong năm	-	869.629.630	1.754.965.819	-	-	2.624.595.449
- Đầu tư XDCB hoàn thành	17.894.332.836	-	-	-	-	17.894.332.836
- Tăng do hợp nhất kinh	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	1.051.347.402	-	-	1.051.347.402
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.051.347.402	-	-	1.051.347.402
Số dư cuối năm	193.081.741.428	43.998.914.861	19.302.367.621	1.858.063.874	71.556.420	258.312.644.204
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	72.261.154.085	18.847.391.125	17.111.826.478	1.813.809.035	71.556.420	110.105.737.143
Số tăng trong năm	5.532.751.042	3.920.759.453	412.710.425	12.240.000	-	9.878.460.920
- Khấu hao trong năm	5.532.751.042	3.920.759.453	412.710.425	12.240.000	-	9.878.460.920
- Tăng do hợp nhất kinh	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	1.051.347.402	-	-	1.051.347.402
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.051.347.402	-	-	1.051.347.402
Số dư cuối năm	77.793.905.127	22.768.150.578	16.473.189.501	1.826.049.035	71.556.420	118.932.850.661
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	102.926.254.507	24.281.894.106	1.486.922.726	44.254.839	-	128.739.326.178
Tại ngày cuối năm	115.287.836.301	21.230.764.283	2.829.178.120	32.014.839	-	139.379.793.543

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay. - VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 60.194.607.183 VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: - VND

11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	5.003.802.992	4.482.116.505	9.485.919.497
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	5.003.802.992	4.482.116.505	9.485.919.497
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.395.024.816	4.340.262.832	5.735.287.648
Số tăng trong năm	54.029.997	18.590.100	72.620.097
- Khấu hao trong năm	54.029.997	18.590.100	72.620.097
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	1.449.054.813	4.358.852.932	5.807.907.745
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3.608.778.176	141.853.673	3.750.631.849
Tại ngày cuối năm	3.554.748.179	123.263.573	3.678.011.752

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay

- VND

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

4.296.215.505 VND

12 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ thuê tài chính khác	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	9.339.636.363	-	9.339.636.363
Số tăng trong năm	-	9.373.197.171	-	9.373.197.171
- Thuê tài chính trong năm	-	9.373.197.171	-	9.373.197.171
- Mua lại TSCĐ thuê tài	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	18.712.833.534	-	18.712.833.534
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	1.344.539.699	-	1.344.539.699
Số tăng trong năm	-	1.534.341.363	-	1.534.341.363
- Khấu hao trong năm	-	1.534.341.363	-	1.534.341.363
- Mua lại TSCĐ thuê tài	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	2.878.881.062	-	2.878.881.062
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	7.995.096.664	-	7.995.096.664
Tại ngày cuối năm	-	15.833.952.472	-	15.833.952.472

Ghi chú:

- Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm: Không có.
- Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm: Không có.
- Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được quyền mua tài sản: Theo Hợp đồng thuê.

13 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê (*)				
Nguyên giá	608.169.413.784	-	-	608.169.413.784
- Quyền sử dụng đất	102.831.605.956	-	-	102.831.605.956
- Nhà	84.578.812.043	-	-	84.578.812.043
- Cơ sở hạ tầng	420.758.995.785	-	-	420.758.995.785
Giá trị hao mòn lũy kế	212.038.778.080	26.360.633.471	-	238.399.411.551
- Quyền sử dụng đất	30.099.002.723	3.180.410.756	-	33.279.413.479
- Nhà	36.868.720.426	2.428.500.757	-	39.297.221.183
- Cơ sở hạ tầng	145.071.054.931	20.751.721.958	-	165.822.776.889
Giá trị còn lại	396.130.635.704	-	-	369.770.002.233
- Quyền sử dụng đất	72.732.603.233	-	-	69.552.192.477
- Nhà	47.710.091.617	-	-	45.281.590.860
- Cơ sở hạ tầng	275.687.940.854	-	-	254.936.218.896
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (**)				
Nguyên giá	53.053.395.384	-	53.053.395.384	
- Quyền sử dụng đất	53.053.395.384	-	53.053.395.384	
- Nhà	-	-	-	
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	53.053.395.384	-	53.053.395.384	-
- Quyền sử dụng đất	53.053.395.384	-	53.053.395.384	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

Ghi chú:

(*) Một số bất động sản đầu tư đang được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay.

Bất động sản đầu tư bao gồm: các quyền sử dụng đất tại KCN Tân Tạo và KCN Tân Đức; nhà xưởng tại KCN Tân Tạo và KCN Tân Đức; chung cư Tân Tạo Plaza, chung cư Tân Đức Plaza, chung cư Tân Đức Star.

(**) Quyền sử dụng đất tại Bãi Sao, khu phố 4, phường An Thới, TP. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã được chuyển nhượng trong kỳ kế toán.

- Nguyên giá BĐS đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá

- VND

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**14.1. Ngắn hạn**

- Chi phí sửa chữa
- Chi phí mua bảo hiểm
- CCDC xuất dùng
- Chi phí khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí sửa chữa	-	-
- Chi phí mua bảo hiểm	-	-
- CCDC xuất dùng	152.126.022	56.821.487
- Chi phí khác	-	-
Cộng	152.126.022	56.821.487

14.2. Dài hạn

- Chi phí sửa chữa
- Phí thuê đất
- CCDC xuất dùng
- Chi phí mua bảo hiểm
- Chi phí khác

- Chi phí sửa chữa	11.307.676.808	11.225.745.590
- Phí thuê đất	2.804.666.998	2.990.815.381
- CCDC xuất dùng	546.571.398	1.742.290.126
- Chi phí mua bảo hiểm	12.801.948	-
- Chi phí khác	-	-
Cộng	14.671.717.152	15.958.851.097

15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

15.1. Ngắn hạn

a. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay Ngân hàng:						
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam	19.709.251.989	19.709.251.989	20.749.885.295	22.040.090.193	20.999.456.887	20.999.456.887
Nợ dài hạn đến hạn trả:						
Ngân hàng TMCP Đại Chúng	-	-	-	34.800.240.193	34.800.240.193	34.800.240.193
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam	804.000.000	804.000.000	804.000.000	804.000.000	804.000.000	804.000.000
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	3.403.448.969	3.403.448.969	4.967.327.661	3.407.228.684	1.843.349.992	1.843.349.992
Cộng	23.916.700.958	23.916.700.958	26.521.212.956	61.051.559.070	58.447.047.072	58.447.047.072

Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV-202100284 ngày 06/12/2021	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam	12 tháng	5,50% - 8,30%	19.709.251.989	Quyền SDĐ và tài sản gắn liền với đất thừa số 155 Khu Trung tâm 2, đường Song Hành, KCN Tân Tạo, quận Bình Tân, TP.HCM, diện tích 14.614,8 m ² ;



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)

Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Nợ dài hạn đến hạn trả

Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV-201900090 ngày 21/03/2019

Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam

60 tháng

9,30%

804.000.000

Quyền SDD và tài sản gắn liền với đất thừa số 155 Khu Trung tâm 2, đường Song Hành, KCN Tân Tạo, quận Bình Tân, TP.HCM, diện tích 14.614,8 m²;

11 hợp đồng thuê tài chính: B200839603, B210125401, B200742201, B211156701, B211241501, B211155201, B220205201, B211243001, B220551501, B220609501, B220550401

Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease

60 tháng

Lãi suất tiêu chuẩn + Biên độ (2.4%)

3.403.448.969

Toàn bộ tài sản cố định thuê tài chính (Thuyết minh số 12)

Cộng**23.916.700.958****15.2. Dài hạn****a. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối năm		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đại Chúng	-	-	-	73.282.224.179	73.282.224.179	73.282.224.179
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam	273.000.000	273.000.000	-	804.000.000	1.077.000.000	1.077.000.000
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	8.092.005.672	8.092.005.672	9.896.000.000	5.342.427.661	3.538.433.333	3.538.433.333
Cộng	8.365.005.672	8.365.005.672	9.896.000.000	79.428.651.840	77.897.657.512	77.897.657.512



Chi tiết các khoản vay tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV- 201900090 ngày 21/03/2019	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam	60 tháng	9,30%	273.000.000	Quyền SDD và tài sản gắn liền với đất thửa số 155 Khu Trung tâm 2, đường Song Hành, KCN Tân Tạo, quận Bình Tân, TP.HCM, diện tích 14.614,8 m ² ;
11 hợp đồng thuê tài chính: B200839603, B210125401, B200742201, B211156701, B211241501, B211155201, B220205201, B211243001, B220551501, B220609501, B220550401	Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	60 tháng	Lãi suất tiêu chuẩn + Biên độ (2.4%)	8.092.005.672	Toàn bộ tài sản cố định thuê tài chính (Thuyết minh số 12)
Cộng				8.365.005.672	



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)

Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A,
quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Bên khác	185.426.710.037	185.426.710.037	207.071.918.058	207.071.918.058
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	113.514.293.131	113.514.293.131	154.168.270.495	154.168.270.495
- Công ty CP Sản xuất & Xây dựng Tân Long	-	-	5.754.215.405	5.754.215.405
- Công ty TNHH Xây dựng Tân Túc	-	-	367.288.713	367.288.713
- Nguyễn Duy Hưng	-	-	4.416.154.445	4.416.154.445
- Nhà cung cấp khác	71.912.416.906	71.912.416.906	42.365.989.000	42.365.989.000
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2)	-	-	2.241.428.303	2.241.428.303
Cộng	185.426.710.037	185.426.710.037	209.313.346.361	209.313.346.361

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Bên khác	419.399.654.263	419.399.654.263	280.471.680.585	280.471.680.585
- Khách hàng thuê đất + Công ty TNHH DH Logistics Network VN	7.504.765.206	7.504.765.206	142.839.814.188	142.839.814.188
+ Công ty TNHH DH Logistics Management VN	-	-	16.550.883.092	16.550.883.092
+ Khách hàng khác	7.504.765.206	7.504.765.206	-	-
- Khách hàng ứng trước mua nền thương	-	-	126.288.931.096	126.288.931.096
- Khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ	125.006.556.332	125.006.556.332	112.037.107.878	112.037.107.878
Khác	-	-	25.594.758.519	25.594.758.519
Bên liên quan	286.888.332.725	286.888.332.725	-	-
Cộng	419.399.654.263	419.399.654.263	280.471.680.585	280.471.680.585

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
18.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	43.349.109.154	64.934.834.236	90.128.822.428	18.155.120.962
Thuế thu nhập DN	61.458.758.194	37.264.450.909	58.200.978.800	40.522.230.303
Thuế thu nhập cá nhân	790.937.545	2.393.626.894	2.091.206.620	1.093.357.819
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.697.227.590	745.966.728	745.966.728	1.697.227.590
Các loại thuế khác	895.291.570	2.524.010.687	2.524.010.687	895.291.570
Cộng	108.191.324.053	107.862.889.454	153.690.985.263	62.363.228.244

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)

Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A,
quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

18.2. Thuế và các khoản phải thu

Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.099.637.566	1.231.804.199	-	1.867.833.367
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	20.689.986	20.689.986
Cộng	3.099.637.566	1.231.804.199	20.689.986	1.888.523.353

Ghi chú: Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
19.1. Ngắn hạn		
- Chi phí xây dựng con đường Dự án E-City	515.861.367.288	515.861.367.288
- Chi phí lãi vay	4.468.958.554	45.027.184.849
- Chi phí hoàn thiện đất và nhà xưởng cho thuê	94.254.782.909	94.436.601.091
- Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	-	-
- Chi phí thuê đất	20.971.178.235	20.971.178.235
- Chi phí phải trả khác	44.011.261.024	44.834.596.965
Cộng	679.567.548.010	721.130.928.428

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
20.1. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	-
- BHXH, BHYT, BHTN	-	-
- Nhận tạm ứng (*)	22.434.475.717	98.987.328.075
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.581.124.772	1.496.044.372
- Lãi vay phải trả (BIDV và PVCombank)	387.749.719.457	419.296.220.433
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	177.285.860.685	80.110.387.479
Cộng	589.051.180.631	599.889.980.359
20.2. Dài hạn		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	43.002.400.535	48.908.822.613
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
Cộng	43.002.400.535	48.908.822.613

Ghi chú: (*) Các khoản này bao gồm số tiền ứng trước không lãi suất từ các bên liên quan và không có thời hạn thanh toán.

Phải trả khác bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2)

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)

Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A,
quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	6.813.025.552	9.015.724.838
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện	-	-
Cộng	<u><u>6.813.025.552</u></u>	<u><u>9.015.724.838</u></u>

22 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dài hạn		
- Dự phòng tái cơ cấu	-	-
- Dự phòng phải trả khác	1.072.323.740	1.683.960.758
Cộng	<u><u>1.072.323.740</u></u>	<u><u>1.683.960.758</u></u>

23 . TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
23.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời khấu trừ	4.838.157.252	11.355.000.114
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	-	-
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng	-	-
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(4.838.157.252)	(11.355.000.114)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
23.2. Thuế thu nhập hoãn lại		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	109.515.026.163	122.483.077.272
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(4.838.157.252)	(11.355.000.114)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	104.676.868.911	111.128.077.158

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.040.161.210	1.034.524.722.662	40.526.199.852	10.772.430.071.235
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	3.864.642.892	3.864.642.892
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	(407.986.477.398)	-	(407.986.477.398)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(9.283.486.522)	(9.283.486.522)
Số dư đầu năm nay	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.040.161.210	626.538.245.264	35.107.356.222	10.359.024.750.207
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	2.483.321.984	2.483.321.984
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(260.369.478.773)	-	(260.369.478.773)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(5.160.490.631)	(5.160.490.631)
Số dư cuối năm nay	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.040.161.210	366.168.766.491	32.430.187.575	10.095.978.102.787

24.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vốn góp của Công ty mẹ	-	-
Vốn góp của các đối tượng khác	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
Cộng	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Giá trị trái phiếu đã chuyển thành cổ phiếu trong kỳ	-	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-

24.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia	-	8.934.495.507

24.4. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	938.463.607	938.463.607
- Số lượng 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 ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	142.032	142.032
+ Cổ phiếu phổ thông	142.032	142.032
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	938.321.575
+ Cổ phiếu phổ thông	938.321.575	938.321.575
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

24.5. Cổ tức

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi		
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận		

24.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	9.040.161.210	9.040.161.210
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

25.1. Ngoại tệ các loại

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- USD	36.738,10	15.229,34
- EUR	-	-

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	295.908.434.752	675.939.585.877
- Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất	121.718.403.249	159.294.824.523
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	116.607.114.127	94.617.139.294
- Doanh thu bán đất nền thương mại	72.199.473.001	1.474.930.909
- Doanh thu bán đất nền tái định cư	1.212.236.817	1.006.870.000
- Doanh thu khác	182.932.428	-
Cộng	607.828.594.374	932.333.350.603

Ghi chú: (*)

Trong kỳ doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận một lần như sau:

- Tổng doanh thu ghi nhận một lần là 228.913.532.154 đồng; giá vốn ghi nhận một lần là 128.891.202.879 đồng.

- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng trong kỳ nếu ghi nhận theo phương pháp đường thẳng là 6.358.709.227 đồng; giá vốn là 3.580.311.191 đồng.

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại (*)	2.153.029.842.035	-
Cộng	2.153.029.842.035	-

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê (*)	(1.546.392.329.927)	381.659.852.805
- Giá vốn nhà xưởng, kho bãi, văn phòng cho thuê	41.141.364.682	32.622.796.307
- Giá vốn dịch vụ cung cấp	110.900.683.420	96.739.396.504
- Giá vốn bán đất nền tái định cư	266.933.000	704.370.000
- Giá vốn bán đất nền thương mại	16.259.711.348	428.561.520
- Giá vốn cụm Chung cư công nhân	1.809.854.444	-
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	10.234.459.813
- Giá vốn khác	715.149.488	-
Cộng	(1.375.298.633.545)	522.389.436.949

Ghi chú:

(*) Theo Biên bản họp HĐQT số 15/BB-HĐQT-ITACO ngày 30/12/2022 và Nghị quyết của HĐQT số 15/QĐ-HĐQT-ITACO ngày 30/12/2022 của Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) V/v. Thanh lý hợp đồng thuê đất dài hạn xây dựng Trung tâm Điện lực Kiên Lương đối với Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC). Thanh lý Hợp đồng thuê đất dài hạn xây dựng Trung tâm Điện lực Kiên Lương số 2804/HĐKT-10 ngày 28/04/2010 (Hợp đồng thay thế Hợp đồng số 2606/HĐKT-09 ngày 26/06/2009 và Hợp đồng số 1511/HĐKT-09 ngày 15/11/2009) và Phụ lục Hợp đồng số 2804/PLHĐKT-12 ngày 17/07/2012 được ký giữa ITACO và TEDC. Giá trị hàng bán bị trả lại là 2.142.250.000.000 đồng và giá vốn tương ứng của hàng bán bị trả lại là 1.678.566.526.253 đồng.

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.342.622.888	198.518.249
- Lãi bán các khoản đầu tư	15.754.219.225	-
- Cổ tức lợi nhuận được chia	20.000	-
- Lãi bán chứng khoán	-	17.449.200.000
- Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	-	1.460.773.903
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.561.168	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	77.063.000	705.743.280
Cộng	17.175.486.281	19.814.235.432

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	1.118.605.685	(32.689.586.665)
- Chi phí bán các khoản đầu tư	36.096.690	-
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	3.549.174.610
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
- Dự phòng tổn thất đầu tư	(32.456.749.407)	25.150.240.798
- Chi phí tài chính khác	30.187.500	-
Cộng	(31.271.859.532)	(3.990.171.257)

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	46.363.636	-
- Phí chuyển nhượng nền, căn hộ	260.146.427	-
- Tiền phạt thu được	13.074.357.272	4.791.671.895
- Phí thanh lý hợp đồng thuê đất	1.336.247.373	-
- Các khoản khác	842.111.883	239.420.274
Cộng	15.559.226.591	5.031.092.169

7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thanh lý TSCĐ	-	-
- Các khoản tiền nộp phạt	5.626.719.756	2.261.242.000
- Các khoản khác	7.796.069.713	32.286.021.522
Cộng	13.422.789.469	34.547.263.522

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
8.1. Chi phí bán hàng		
- Chi phí nguyên, vật liệu	-	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí nhân công	291.652.909	205.359.000
- Chi phí khấu hao	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
- Chi phí khác bằng tiền	34.050.000	1.369.753.965
Cộng	325.702.909	1.575.112.965

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên, vật liệu	1.035.479.033	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	941.452.684	-
- Chi phí nhân công	30.824.850.263	22.581.764.137
- Chi phí khấu hao	1.829.641.171	515.641.182
- Thuế, phí, lệ phí	683.829.346	-
- Chi phí dự phòng	23.783.210.606	700.274.075.700
- Hoàn nhập dự phòng tiền lương	(258.887.993)	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.477.771.192	500.518.230
- Chi phí khác bằng tiền	3.947.805.317	15.683.266.276

Cộng

95.265.151.619	739.555.265.525
-----------------------	------------------------

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	(1.546.392.329.927)	381.659.852.805
- Giá vốn dịch vụ cung cấp	110.900.683.420	96.739.396.504
- Giá vốn bán đất nền thương mại	16.259.711.348	428.561.520
- Giá vốn bán đất nền tái định cư	266.933.000	704.370.000
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	14.787.761.158	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	2.044.167.604	-
- Chi phí nhân công	42.203.175.267	22.787.123.137
- Chi phí khấu hao TSCĐ	36.794.708.449	35.376.519.639
- Thuế, phí, lệ phí	657.897.326	-
- Hoàn nhập dự phòng tiền lương	(258.887.993)	-
- Chi phí dự phòng	23.783.210.606	700.274.075.700
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.058.532.592	15.315.456.321
- Chi phí bằng tiền khác	7.117.678.603	10.234.459.813

Cộng

(1.218.776.758.547)	1.263.519.815.439
----------------------------	--------------------------

10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	40.841.618.398	63.203.301.898
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-

Cộng

40.841.618.398	63.203.301.898
-----------------------	-----------------------

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ lãi chưa thực hiện tại hàng tồn kho	-	-
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.134.852.682	1.035.959.362
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng	-	-
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-

Cộng

2.134.852.682	1.035.959.362
----------------------	----------------------

12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(260.369.478.773)	(407.986.477.398)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(260.369.478.773)	(407.986.477.398)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	938.321.575	938.321.575
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(277)	(435)

13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(260.369.478.773)	(407.986.477.398)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	938.321.575	938.321.575
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(277)	(435)

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	-	-
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu	-	-
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	-	-
- Các giao dịch phi tiền tệ khác	-	-

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng

Không có

3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	<u>Năm nay</u>
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	20.749.885.295
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	-
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	-
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	-
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ

	<u>Năm nay</u>
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	118.699.211.933
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	-
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	-
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	-
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1 . Thông tin về các bên liên quan

1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Các nghiệp vụ phát sinh trọng yếu trong kỳ giữa Công ty và các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan:

Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

		Năm nay	Năm trước
+ Chi phí tiền lương		3.912.511.315	2.768.676.509
+ Thù lao		-	-
Trong đó:			
Họ và Tên	Chức vụ	Lương	Thù lao
<u>Năm 2022:</u>			
ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN	Chủ tịch HĐQT - TGD	-	-
ĐẶNG QUANG HẠNH	UV HĐQT	407.368.200	-
HUYỀN 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		3.912.511.315	-
<u>Năm 2021:</u>			
ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN	Chủ tịch HĐQT - TGD	-	-
TRẦN HOÀNG ÂN	Phó Tổng Giám đốc	544.986.000	-
NGUYỄN THANH PHONG	Phó Tổng Giám đốc	198.720.900	-
MAI CÔNG HỒ	Phó Tổng Giám đốc	725.803.100	-
NGUYỄN THỊ HOA	Kế toán trưởng	272.717.700	-
BÙI THỊ PHƯƠNG	Trưởng ban Kiểm soát	301.040.701	-
LÊ THỊ PHƯƠNG CHI	TV BKS	296.710.092	-
NGUYỄN THỊ NGỌC MAI	TV BKS	428.698.016	-
TỔNG CỘNG		2.768.676.509	-
Các giao dịch khác	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
- Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT - TGD		
+ Công ty Itaco chi tạm ứng		89.960.000.000	-
+ Công ty Itaco thu tạm ứng		83.458.795.000	-
+ Công ty Tadico chi tạm ứng		1.244.780.126.000	95.332.691.466
+ Công ty Tadico thu tạm ứng		1.335.859.623.542	172.687.000.000
+ Công ty Taserco trả tiền		31.634.795.000	-
- Ông Đặng Quang Hạnh	UV HĐQT		
+ Công ty Itaco chi tạm ứng		14.702.200.000	-
+ Công ty Itaco thu tạm ứng		14.702.200.000	-
- Bà Phan Thị Hiệp	Phó TGD Thường trực		
+ Công ty Itaco chi tạm ứng		661.850.000	-
+ Công ty Itaco thu tạm ứng		2.321.850.000	-
+ Công ty Tadico chi tạm ứng		4.532.400.000	-
+ Công ty Tadico thu tạm ứng		257.000.000	-



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)

Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

- Bà Nguyễn Thị Hoa	Kế toán trưởng		
+ Công ty Tadico chi tạm ứng		120.700.000	-
+ Công ty Tadico thu tạm ứng		120.700.000	-
- Bà Hoàng Thị Kim Tuyền	Bên liên quan		
+ Công ty Itaco chi tạm ứng		35.547.299.947	-
+ Công ty Itaco thu tạm ứng		35.547.299.947	-
+ Công ty Tadico chi tạm ứng		1.062.667.758	-
+ Công ty Tadico thu tạm ứng		3.937.332.242	-
+ Thanh toán nợ cho Công ty Itaco		-	5.000.000.000
- Bà Nguyễn Thị Lài	Cổ đông		
+ Công ty Tadico chi tạm ứng		1.062.667.758	-
+ Công ty Tadico thu tạm ứng		3.937.332.242	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, công nợ trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan như sau:

	Chức vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải trả			
- Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT - TGD	-	31.634.795.000
- Bà Phan Thị Hiệp	Phó TGD Thường trực	1.660.000.000	-
Các khoản phải thu			
- Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT - TGD	6.501.205.000	91.079.497.542
- Ông Đặng Quang Hạnh	UV HĐQT	-	-
- Bà Phan Thị Hiệp	Phó TGD Thường trực	4.275.400.000	-
- Bà Hoàng Thị Kim Tuyền	Bên liên quan	-	-
- Bà Nguyễn Thị Lài	Cổ đông	3.937.332.242	5.000.000.000

1.2. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Sở hữu vốn
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đô thị Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC)	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	
Công ty CP Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	
Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo	Cổ đông lớn/ Đồng sở hữu	
Trường Đại học Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	
Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	
Quỹ ITA "Vi Tương lai"	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC)	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	

Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 (TEC2)	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư
Công ty CP Phát triển Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Đồng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Sản xuất & Xây dựng Kiên Lương	Đồng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Truyền Thông - Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Đồng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Delta Miền Nam	Không còn là bên liên quan (theo Biên bản hợp ĐHĐCĐ số 1001/BB-ĐHĐCĐ ngày 10/01/2022 của Công ty CP Delta Miền Nam)
Công ty CP Xi măng Tân Tạo	Không còn là bên liên quan (theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng công ty số 03/HĐ- 2018 ngày 28/03/2018 của Công ty CP Xi măng Tân Tạo)

Trong năm Công ty có các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	Cho vay	800.000.000
	Chuyển nhượng vốn	97.672.390.327
	Cung cấp dịch vụ	477.847.766
	Thu tiền cung cấp dịch vụ	1.101.804.363
	Cần trừ công nợ	19.630.181.000
	Sử dụng dịch vụ	68.751.000
	Chi tạm ứng	46.100.000.000
	Thanh toán phí khám chữa bệnh	198.603.000
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đô thị Tân Tạo	Phải trả phí khám chữa bệnh	198.603.000
	Nhận tạm ứng	199.880.343.552
	Hoàn trả tạm ứng	199.978.000.000
	Cần trừ công nợ	24.100.000.000
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC)	Thu hoàn tạm ứng	13.600.000.000
	Thu hồi vốn đầu tư	1.752.748.089.908
	Cần trừ công nợ	862.205.454.544
	Thu hoàn trả vốn góp	1.253.274.343.408
Công ty CP Đại học Tân Tạo	Thu hồi đất theo biên bản thanh lý	2.142.250.000.000
	Chi tạm ứng	83.071.320.000
	Thu tạm ứng kinh phí	4.025.871.929
	Cần trừ công nợ, thu tạm ứng kinh phí	528.896.258.725
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Mượn tiền	100.000.000
	Cung cấp dịch vụ	201.118.620
	Cần trừ công nợ	37.419.117.000

Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo	Chi tạm ứng	18.711.115.000
	Cần trừ công nợ	29.508.000.000
Trường Đại học Tân Tạo	Chi tạm ứng	15.000.000.000
	Cung cấp dịch vụ	477.847.766
	Thu tiền cung cấp dịch vụ, cần trừ công nợ	2.642.026.777
	Cần trừ công nợ	3.000.000.000
	Thu tạm ứng kinh phí	6.836.775.668
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE	Chi tạm ứng	139.019.000.000
	Thu tạm ứng	3.270.268.710
	Thu lãi cho vay	53.369.863
	Cho vay	800.000.000
	Cung cấp dịch vụ	181.825.680
	Thu tiền cung cấp dịch vụ, cần trừ công nợ	1.047.063.290
	Thanh toán tiền mua hàng	2.299.851.000
	Mua hàng hóa, cần trừ công nợ	1.053.066.500
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Chi tạm ứng	350.000.000
	Thu tạm ứng	350.000.000
	Thu hồi công nợ	3.705.394.949
Quỹ ITA "Vi Tương lai"	Chi khác	67.402.000
	Thu khác	71.527.300
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC)	Chi tạm ứng	15.450.000.000
	Thu tạm ứng	20.280.000.000
Công ty CP Phát triển Tân Tạo	Chi tạm ứng	15.000.000
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Thu tạm ứng	3.731.000.000
Công ty CP Đầu tư Tân Tạo	Cần trừ công nợ	883.015.000
	Khác	5.326.000
Công ty TNHH Sản xuất & Xây dựng Kiên Lương	Cần trừ công nợ	1.101.100.000
	Chi khác	8.800

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các khoản phải thu	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm
- Phải thu khách hàng		
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	Cung cấp dịch vụ	663.736.590
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đô thị Tân Tạo	Cung cấp dịch vụ	1.920.000
Công ty CP Đại học Tân Tạo	Cung cấp dịch vụ	568.231.804
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương	Cung cấp dịch vụ	1.880.344.889
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Thanh lý khoản đầu tư	28.125.814.321
Công ty CP Đầu tư Tân Tạo	Cung cấp dịch vụ	16.469.145
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm	Cung cấp dịch vụ	15.813.418.065
- Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình	33.733.593.885
	Cung cấp dịch vụ	628.006.277

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)

Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm	Cung cấp dịch vụ	110.996.197
Công ty CP Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Hoạt động khác	28.000.000
- Phải thu khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Chi tạm ứng	35.143.552
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	Giá trị dở dang công trình	31.129.135.000
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC)	Chi tạm ứng	7.100.000.000
Công ty CP Đại học Tân Tạo	Chi tạm ứng	676.874.545.540
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương	Chi tạm ứng	174.261.881.100
Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo	Giá trị dở dang công trình	2.667.622.492
Trường Đại học Tân Tạo	Chi tạm ứng	73.988.292.931
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm	Chi tạm ứng	81.817.224.332
ITA-RICE	Chi tạm ứng	150.413.682.723
Quý ITA "Vi Tương lai"	Thu lãi cho vay	53.369.863
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC)	Giá trị dở dang công trình	80.996.960.022
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 (TEC2)	Chi tạm ứng	82.248.573.600
Công ty CP Phát triển Tân Tạo	Chi tạm ứng	70.040.958.134
Công ty CP Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Chi tạm ứng	3.994.000.000
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Nhận cổ tức	20.000.300.000
- Phải thu về cho vay	Chi tạm ứng	35.000.000
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & XK Gạo thơm ITA-Rice	Chi tạm ứng	439.995.800
Cộng ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	Nhận cổ tức	47.144.621.854
- Phải trả cho người bán ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & XK Gạo thơm ITA-Rice	Mua dịch vụ	11.000.000.000
Cộng ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	Mua đất	800.000.000
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
- Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Cho vay	-
Công ty CP Đại học Tân Tạo	Cho vay	-
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Hoạt động khác	4.550.000.000
	Hoạt động khác	-
	Nhận tạm ứng	16.224.475.717

2. Các cam kết và các khoản nợ tiềm tàng**2.1. Cam kết bảo lãnh**

Quyền sử dụng đất 29.617 m² tại Khu A thuộc Dự án E -City Tân Đức của Công ty đã được dùng để đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Đầu tư Tín học và Tư vấn Xây dựng Phương Nam (là bên liên quan).

2.2. Các khoản cam kết góp vốn

Vào ngày 31/12/2022, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

Công ty	Mối quan hệ	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD		Vào ngày 31/12/2022	
		Số tiền(VND)	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ chưa góp (VND)
Công ty CP Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	70.803.300.000	51,00	6.113.326.060	64.689.973.940
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê	Công ty con	31.451.700.000	51,00	25.626.000	31.426.074.000
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	1.000.000.000.000	10,00	417.730.820.290	582.269.179.710
Công ty CP Đại học Tân Tạo	Công ty được đầu tư trực tiếp với tỷ lệ dưới 20%	600.000.000.000	12,00	595.367.844.205	4.632.155.795
Cộng		1.702.255.000.000		1.019.237.616.555	683.017.383.445

2.3. Nợ tiềm tàng

Cho đến ngày 31/12/2022, Công ty đã ghi nhận 100% doanh thu cho toàn bộ thời gian cho thuê lại trên phần đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở rộng với tổng diện tích là 938.350 m² (cho đến ngày 31/12/2021 là 938.350 m²) và Khu Công nghiệp Tân Đức là 1.683.880 m² (cho đến ngày 31/12/2021 là 1.683.880 m²). Giá vốn tương ứng, bao gồm tiền thuê đất phải trả, được ước tính dựa trên đơn giá thuê đất của các hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục có liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu.

Cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán này, căn cứ theo các hợp đồng cho thuê đất và các phụ lục hợp đồng đã ký kết, Công ty đã trích trước tiền thuê đất cho diện tích đất nêu trên với số tiền là 20.791.178.235 đồng.



Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 được Quốc hội Việt Nam ban hành ngày 29/11/2013 và các Nghị định hướng dẫn, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với phần diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá trả tiền thuê đất một lần, mà số tiền này có thể khác với số tiền đã được Công ty trích trước. Tuy nhiên, do hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá này, nên Công ty vẫn chưa xác định được giá trị tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với phần diện tích đất nêu trên tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở rộng và Khu Công nghiệp Tân Đức.

Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa nhận được thông báo từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về cơ sở xác định giá trị tiền thuê đất phải trả một lần cho diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên và đang chờ phản hồi từ các cơ quan này. Do đó, Ban Tổng Giám đốc quyết định công bố khoản dự phòng và nợ tiềm tàng này theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 18 - Dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng.

3 . Báo cáo bộ phận

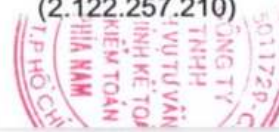
Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Hiện tại hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu là hoạt động trong lĩnh vực phát triển và đầu tư khu công nghiệp và khu dân cư, cho thuê nhà xưởng, kho bãi và văn phòng và cung cấp các dịch vụ có liên quan khác. Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	Cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng	Cung cấp dịch vụ	Đất nền thương mại, đất nền tái định cư và hoạt động khác	Tổng cộng
<u>Năm nay</u>					
Doanh thu	295.908.434.752	121.718.403.249	116.607.114.127	73.594.642.246	607.828.594.374
Các khoản giảm trừ doanh	2.153.029.842.035	-	-	-	2.153.029.842.035
Giá vốn	(1.546.392.329.927)	41.141.364.682	110.900.683.420	19.051.648.280	(1.375.298.633.545)
Lợi nhuận gộp	(310.729.077.356)	80.577.038.567	5.706.430.707	54.542.993.966	(169.902.614.116)
<u>Năm trước</u>					
Doanh thu	675.939.585.877	159.294.824.523	94.617.139.294	2.481.800.909	932.333.350.603
Các khoản giảm trừ doanh	-	-	-	-	-
Giá vốn	381.659.852.805	32.622.796.307	96.739.396.504	11.367.391.333	522.389.436.949
Lợi nhuận gộp	294.279.733.072	126.672.028.216	(2.122.257.210)	(8.885.590.424)	409.943.913.654



Báo cáo theo khu vực địa lý

Sản phẩm và dịch vụ của Tập đoàn chủ yếu được tiêu thụ tại cùng một khu vực địa lý, không có sự khác biệt đáng kể về lợi ích kinh tế hay chịu rủi ro, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

4. Thông tin về quyết định của Toà án và Thông tin về hoạt động liên tục

Đối với thông tin về quyết định của Toà án mở thủ tục phá sản số 56 ngày 25/01/2018 của Toà án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh (Công ty không nhận được tổng đạt chính thức Quyết định này) liên quan đến Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Quốc Linh (sau đây gọi là "Công ty Quốc Linh"), Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để Toà án Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm, Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định không có bất kỳ giao dịch kinh tế nào với Công ty Quốc Linh, mà chỉ là bên có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Hơn nữa, chỉ với số tiền hơn 27 tỷ đồng tương ứng với khoảng 0,2% tổng tài sản của Công ty là không ảnh hưởng đáng kể đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Ban Lãnh đạo Công ty cũng đã quyết định trích trước dự phòng khoản nợ phải trả này theo Bản án phúc thẩm số 01/2021/KDTM-PT ngày 05/01/2021 của Toà án Nhân dân tỉnh Long An liên quan tới Công ty Quốc Linh với số tiền là 27.649.980.705 đồng.

Công ty thông tin cụ thể quá trình tố tụng liên quan đến Công ty Quốc Linh như sau:

- Theo Bản án sơ thẩm số 01/2017/KDTM-ST ngày 16/01/2017 của Toà án Nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An quyết định: buộc Công ty liên đới cùng Công ty CP Phát triển Đô thị Việt Nam (sau đây gọi là "Công ty VNLand") có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Quốc Linh số tiền nợ gốc là 14.313.752.821 đồng và tiền lãi 7.113.935.151 đồng; Thời hiệu thi hành án là 5 năm.
- Theo Bản án phúc thẩm số 07/2017/KDTM-PT ngày 05/05/2017 của Toà án Nhân dân tỉnh Long An quyết định: buộc Công ty VNLand có nghĩa vụ liên đới cùng với Công ty thanh toán cho Công ty Quốc Linh số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 21.338.086.984 đồng.
- Quyết định giám đốc thẩm số 14/2019/KDTM-GĐT ngày 04/07/2019 của Toà án Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh nhận định: Công ty không phải chịu nghĩa vụ liên đới với Công ty VNLand thanh toán tiền cho Công ty Quốc Linh. Toà án cấp sơ thẩm và Toà án cấp phúc thẩm cho rằng Công ty là Chủ đầu tư dự án thụ hưởng khối lượng cát của Công ty Quốc Linh và Công ty không chứng minh được đã thanh toán đủ tiền cho Công ty VNLand nên buộc Công ty liên đới cùng Công ty VNLand trả khoản tiền nợ gốc và lãi cho Công ty Quốc Linh, là không có căn cứ pháp luật. Do đó, Toà án Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh quyết định: Huỷ toàn bộ bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 07/2017/KDTM-PT ngày 05/05/2017 của Toà án Nhân dân tỉnh Long An và Bản án kinh doanh thương mại số 01/2017/KDTM-ST ngày 16/01/2017 của Toà án Nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An; giao hồ sơ vụ án cho Toà án Nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của Pháp luật.
- Theo Bản án sơ thẩm số 07/2020/KDTM-ST ngày 18/09/2020 của Toà án Nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An quyết định: buộc Công ty VNLand liên đới cùng Công ty có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Quốc Linh tổng số tiền gốc và lãi là 27.720.642.618 đồng, khấu trừ số tiền 70.661.993 đồng đã thi hành, còn phải thanh toán tiếp số tiền 27.649.980.705 đồng.
- Theo Bản án phúc thẩm số 01/2021/KDTM-PT ngày 05/01/2021 của Toà án Nhân dân tỉnh Long An quyết định: giữ nguyên Bản án phúc thẩm số 07/2017/KDTM-PT ngày 05/05/2017. Buộc Công ty VNLand và Công ty liên đới thanh toán cho Công ty Quốc Linh số tiền gốc và lãi tổng cộng là 27.720.642.618 đồng, khấu trừ số tiền 70.661.993 đồng đã thi hành, còn phải thanh toán tiếp 27.649.980.705 đồng.

Ngoài ra, không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

5 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính năm kết thúc ngày 31/12/2021 đã được Ban Tổng Giám đốc Công ty điều chỉnh / phân loại lại, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số trước điều	Số sau điều chỉnh	Chênh lệch
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT				
Phải thu ngắn hạn khác (1)	136	1.453.948.461.388	2.092.568.260.865	638.619.799.477
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (2)	137	(345.472.073.847)	(1.007.698.833.863)	(662.226.760.016)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước (8)	153	-	3.099.637.566	3.099.637.566
Phải thu dài hạn khác (1)	216	640.067.216.477	1.447.417.000	(638.619.799.477)
Chi phí SXKD dở dang dài hạn (3)	241	1.419.921.855.910	1.421.744.216.939	1.822.361.029
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (4)	252	306.761.448.259	2.059.509.538.167	1.752.748.089.908
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (3 và 4)	253	3.161.924.805.673	1.407.354.354.736	(1.754.570.450.937)
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (5)	254	(127.974.716.656)	(153.124.957.454)	(25.150.240.798)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (8)	313	104.667.410.954	108.191.324.053	3.523.913.099
Chi phí phải trả ngắn hạn (5 và 6)	315	1.159.108.593.060	721.130.928.428	(437.977.664.632)
Phải trả ngắn hạn khác (6)	319	180.593.759.926	599.889.980.359	419.296.220.433
Thặng dư vốn cổ phần (8)	412	307.376.827.511	307.376.827.511	-
Quỹ đầu tư phát triển (7)	418	9.154.986.000	9.040.161.210	(114.824.790)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (8)	421	1.296.214.054.511	626.538.245.264	(669.675.809.247)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	1.034.524.722.662	1.034.524.722.662	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	261.689.331.849	(407.986.477.398)	(669.675.809.247)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (7)	429	34.436.554.333	35.107.356.222	670.801.889
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT				
Chi phí tài chính (5)	22	17.191.012.849	(3.990.171.257)	(21.181.184.106)
Chi phí quản lý doanh nghiệp (2)	26	77.328.505.509	739.555.265.525	662.226.760.016
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (8)	30	330.679.174.017	(310.366.401.893)	(641.045.575.910)
Chi phí khác (6)	32	6.897.282.817	34.547.263.522	27.649.980.705
Lợi nhuận khác (6)	40	(1.866.190.648)	(29.516.171.353)	(27.649.980.705)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (8)	50	328.812.983.369	(339.882.573.246)	(668.695.556.615)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (8)	51	62.779.026.365	63.203.301.898	424.275.533
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (8)	60	264.997.997.642	(404.121.834.506)	(669.119.832.148)
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (8)	61	261.689.331.849	(407.986.477.398)	(669.675.809.247)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát (7)	62	3.308.665.793	3.864.642.892	555.977.099



Lãi cơ bản trên cổ phiếu (8)	70	279	(435)	(714)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (8)	71	279	(435)	(714)

Ghi chú:

(1) Phân loại lại tăng khoản mục Phải thu ngắn hạn khác, giảm khoản mục Phải thu dài hạn khác đối với các khoản phải thu về cổ tức và tạm ứng (là các khoản phải thu ngắn hạn, không phải là phải thu dài hạn) với số tiền 638.619.799.477 đồng.

(2) Trích lập dự phòng Nợ phải thu khó đòi đối với các khoản Nợ phải thu khó đòi có tuổi nợ từ 4 năm trở lên với số tiền 662.226.760.016 đồng.

(3) Điều chỉnh giảm khoản mục Đầu tư dài hạn khác, tăng khoản mục Chi phí SXKD dở dang dài hạn đối với các chi phí dự án với số tiền 1.822.361.029 đồng.

(4) Điều chỉnh giảm khoản mục Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, tăng khoản mục Đầu tư vào công ty liên kết đối với khoản đầu tư vào Công ty TEDC số tiền 1.752.748.089.908 đồng (theo Quyết định số 24/2018/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 25/11/2018 của Đại hội đồng cổ đông TEDC và Giấy chứng nhận ĐKDN số 1100842379 thay đổi lần thứ 17 ngày 14/12/2020) TEDC giảm vốn điều lệ từ 10.000 tỷ xuống 8.000 tỷ và tỷ lệ sở hữu vốn của Công ty tại TEDC từ 19% lên 21,25%; Điều chỉnh giảm khoản mục Đầu tư dài hạn khác, tăng khoản mục Chi phí SXKD dở dang dài hạn đối với các chi phí dự án với số tiền 1.822.361.029 đồng.

(5) Điều chỉnh tăng khoản Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn 25.150.240.798 đồng, do trích lập dự phòng đầu tư vào Công ty CP Đại học Tân Tạo, Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông;

Điều chỉnh giảm Chi phí lãi vay trích trước với số tiền 46.331.424.904 đồng (theo Thông báo số 167/2021/TB-XLN ngày 12/7/2021 của Ngân hàng TMCP Quốc Dân V/v. phương án xử lý nợ của NH TMCP Quốc Dân).

(6) Điều chỉnh giảm Chi phí phải trả, tăng Phải trả ngắn hạn khác đối với khoản lãi vay của các hợp đồng tín dụng đã tất toán nợ gốc số tiền 419.296.220.433 đồng.

Trích trước dự phòng khoản chi phí phải trả theo Bản án phúc thẩm số 01/KDTM-PT ngày 05/01/2021 của Tòa án Nhân dân tỉnh Long An với số tiền 27.649.980.705 đồng.

(7) Điều chỉnh tăng Lợi ích của cổ đông không kiểm soát do phân bổ lại Quỹ đầu tư phát triển tại Công ty CP Đầu tư Tân Đức số tiền 114.824.790 đồng và tăng Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát số tiền 555.977.099 đồng.

(8) Các nội dung điều chỉnh trên làm các khoản mục trên Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả kinh doanh thay đổi: Thuế và các khoản phải thu Nhà nước tăng 3.099.637.566 đồng; Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng 3.523.913.099 đồng; Chi phí thuế TNDN hiện hành giảm 424.275.533 đồng; Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm 641.045.575.910 đồng; Lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 668.695.556.615 đồng; Lợi nhuận kế toán sau thuế giảm 669.119.832.148 đồng; Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ giảm 669.675.809.247 đồng; và các chỉ tiêu bị ảnh hưởng còn lại thay đổi như ở bảng trên.

Số liệu so sánh (còn lại) là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán.

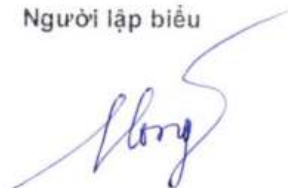
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO (ITACO)

Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Người lập biểu



LƯƠNG THỊ HỒNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ HOA

Lập ngày 29 tháng 03 năm 2023

Phó Tổng Giám đốc



NGUYỄN THANH PHONG