



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.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302670307
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2023-03-31 17:26:07
Foxit Reader Version: 9.7.1

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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: (028) 3820 5943 - 3820 5944; Fax: (028) 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 RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính	14 - 52



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 riêng 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 doanh nghiệp số 0302670307, 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 doanh nghiệp : 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 và 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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
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:

<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>

Cơ sở đồng kiểm soát:

Không có

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

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 427.458.284.447 VND (Cùng kỳ kế toán năm 2021 lợi nhuận sau thuế lỗ 644.856.504.470 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2022 âm 657.627.148.871 VND (Tại thời điểm 31/12/2021 lợi nhuận chưa phân phối âm 230.168.864.424 VND).

III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOẢ 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.

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	HUYỀN 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

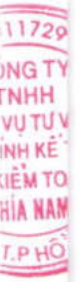
Bà	ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN (a.k.a MAYA DANGELAS)	Tổng Giám đốc	(*)
Ông	ĐẶNG QUANG HẠNH	Tổng Giám đốc	(*)
Ông	NGUYỄN THANH PHONG	Phó Tổng Giám đốc	(**)
Bà	PHAN THỊ HIỆP	Phó TGD Thường trực	(Bổ nhiệm ngày 12/01/2022)
Ông	MAI CÔNG HỒ	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 30/05/2022)

(*): 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 0910/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 luật

Bà ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN Tổng Giám đốc
(a.k.a MAYA DANGELAS)

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 phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, 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 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 trong yếu tố 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 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 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 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: 364../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 riêng 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 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh VIII.4 "Số liệu so sánh" số liệu đầu kỳ 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 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 kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn 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.

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 riêng. 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). 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 quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 được Quốc hội nước CHXHCN 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. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng 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 VIII.3 "Thông tin về Quyết định của Toà án và thông tin về hoạt động liên tục" của báo cáo tài chính riêng (xem chi tiết tại Thuyết minh VIII.3).

- Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh VIII.4 "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 năm kết thúc ngày 31/12/2021.

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 năm 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

011729-
CÔNG TY
TNHH
H VU TƯ V
HÍNH KẾ T
KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
- T.P HỒ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		5.643.550.621.793	4.246.534.855.913
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.536.141.843	112.320.720.941
Tiền	111	V.1	3.536.141.843	112.320.720.941
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121	V.4	-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.4	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.4	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.670.163.737.373	1.076.434.234.641
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	393.254.813.000	271.712.917.896
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	251.785.097.523	234.646.740.473
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	2.915.946.432.087	1.455.398.370.634
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(890.822.605.237)	(885.323.794.362)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	2.967.982.909.210	3.054.610.818.580
Hàng tồn kho	141	V.7	3.003.795.980.434	3.090.423.889.804
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	V.7	(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.867.833.367	3.169.081.751
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	69.444.185
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	1.867.833.367	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		6.448.423.488.955	8.001.021.252.996
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		373.382.000	1.287.517.927.456
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	-	1.287.144.545.456
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		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.5	373.382.000	373.382.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		31.696.797.858	16.497.806.118
Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	31.696.797.858	16.497.806.118
- Nguyên giá	222		92.215.627.257	74.664.693.825
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.518.829.399)	(58.166.887.707)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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.10	-	-
- Nguyên giá	228		4.296.215.505	4.296.215.505
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.296.215.505)	(4.296.215.505)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	56.586.655.949	111.922.631.250
- Nguyên giá	231		86.815.150.497	139.868.545.881
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(30.228.494.548)	(27.945.914.631)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	3.207.003.892.545	1.483.720.972.415
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	V.8	3.154.385.396.798	1.421.744.216.939
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	52.618.495.747	61.976.755.476
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		3.152.762.760.603	5.101.361.915.757
Đầu tư vào công ty con	251	V.4	2.221.798.952.060	2.221.815.967.060
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.4	-	1.952.502.833.460
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.4	1.076.132.614.495	1.076.132.614.495
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.4	(145.168.805.952)	(149.089.499.258)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.4	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.20	-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		12.091.974.110.748	12.247.556.108.909

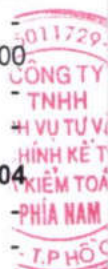


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		2.797.662.996.108	2.525.786.709.822
I. Nợ ngắn hạn	310		2.719.863.441.692	2.372.437.969.218
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	27.604.113.516	31.513.581.667
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	214.398.059.813	94.859.817.849
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	5.856.168.146	2.485.784.364
Phải trả người lao động	314		587.347.227	1.054.027.124
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	600.989.549.030	600.989.549.030
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.18.	6.813.025.552	9.015.724.838
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	1.843.023.756.419	1.575.837.617.266
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	20.513.251.989	56.603.697.080
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		77.799.554.416	153.348.740.604
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.14.	-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16	-	-
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.18.	-	-
Phải trả dài hạn khác	337	V.17	9.748.361.262	10.977.245.596
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	273.000.000	74.359.224.179
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20	67.003.285.769	67.003.285.769
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19.	774.907.385	1.008.985.060
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.294.311.114.640	9.721.769.399.087
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	9.294.311.114.640	9.721.769.399.087
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.21	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.21	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	V.21	569.476.103.511	569.476.103.511
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.21	-	-
Cổ phiếu quỹ	415	V.21	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.21	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.21	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.21	1.500.000.000	1.500.000.000
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	V.21	-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.21	-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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.21	(657.627.148.871)	(230.168.864.424)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		(230.168.864.424)	414.687.640.046
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(427.458.284.447)	(644.856.504.470)
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
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		12.091.974.110.748	12.247.556.108.909

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

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	131.641.785.906	150.074.700.924
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.145.592.489.064	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		(2.013.950.703.158)	150.074.700.924
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	(1.633.816.585.099)	32.908.181.800
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(380.134.118.059)	117.166.519.124
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	575.854.290	624.011.773
Chi phí tài chính	22	VI.5	(3.636.435.499)	47.638.479.337
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		284.257.807	13.278.422.111
Chi phí bán hàng	25	VI.8	-	1.337.578.965
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	47.358.130.605	688.401.150.503
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		(423.279.958.875)	(619.586.677.908)
Thu nhập khác	31	VI.6	8.322.052.071	2.280.296.056
Chi phí khác	32	VI.7	6.405.336.861	27.689.980.708
Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.916.715.210	(25.409.684.652)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(421.363.243.665)	(644.996.362.560)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	6.095.040.782	105.765.801
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	-	(245.623.891)
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-	60		(427.458.284.447)	(644.856.504.470)

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

(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		(421.363.243.665)	(644.996.362.560)
Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.685.869.011	5.058.543.244
- Các khoản dự phòng	03		1.361.054.894	706.199.476.311
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(575.854.290)	-
- Chi phí lãi vay	06		267.242.807	13.278.422.111
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(414.624.931.243)	79.540.079.106
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(312.014.323.966)	5.429.743.954
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		86.627.909.370	(13.737.834.495)
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		413.056.685.224	359.502.886.253
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12			-
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(32.105.257.202)	(30.771.056.928)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(4.863.236.583)	(7.055.566.198)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(263.923.154.400)	392.908.251.692
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		(1.750.192.113.291)	(8.063.025.454)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		62.411.655.113	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	23		(75.000.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		75.000.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(156.200.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.952.519.848.460	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		575.854.290	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		265.315.244.572	(164.263.025.454)
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	23.436.827.587
Tiền trả nợ gốc vay	34		(130.926.554.565)	(190.132.811.191)

011729-
CÔNG TY
TNHH
- H VU TU VÀ
- HÌNH KẾ TỐ
KIỂM TOÁN
KHIA NAM
- T.P HỒ C

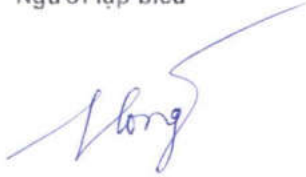
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2022

Đơn vị tính: VND

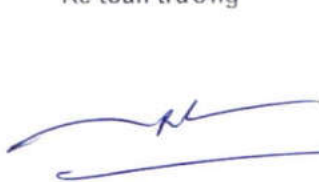
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(110.176.669.270)	(166.695.983.604)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(108.784.579.098)	61.949.242.634
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		112.320.720.941	50.371.478.307
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	3.536.141.843	112.320.720.941

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

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 doanh nghiệp số 0302670307, 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 doanh nghiệp : 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 Công ty tại ngày 31/12/2022 là 107 người (tại ngày 31/12/2021 là 104 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và 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 năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
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 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>	0,00%	38,46%	0,00%	38,46%
<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>	0,00%	21,25%	0,00%	21,25%

Cơ sở đồng kiểm soát:

Không có

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

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 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.

301172
CÔNG TY TNHH
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
KIỂM TRA
PHÍA NỮ
- T.P.H

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.

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

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

d. 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 - 7	năm
- Thiết bị văn phòng	4 - 6	năm
- Phần mềm máy tính	5	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 hoá) 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.

01172
CÔNG TY TNHH
DẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
KIỂM TOÁN
HÀNG NƯỚC
T. P. HỒ

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 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động 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 chắc 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 cấu 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 cấu 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 Cho thuê đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng:

Doanh thu 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 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.

16. 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,...

17. 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...

18. 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.

19. 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.

20. 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.

01172
CÔNG TY TNHH
DỊCH VỤ TƯ
VẤN KẾ
TOÁN KIỂM TOÁN
HÀNG TRẠI
HỒ CHÍ MINH

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	138.743.790	34.479.554
- Tiền gửi ngân hàng	3.397.398.053	112.286.241.387
Cộng	3.536.141.843	112.320.720.941

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)	28.565.102.395	44.981.341.999
Phải thu từ các bên khác	-	-
- Công ty TNHH Zuellig Pharma Việt Nam	9.134.113.744	9.134.113.744
- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Khai thác Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	7.714.885.249	9.034.885.249
- Công ty CP Delta Miền Nam	200.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Thiết bị Nam Anh	5.837.863.732	5.836.309.105
- Đối tượng khác	142.002.847.880	2.726.267.799
Cộng	393.254.813.000	271.712.917.896
Dài hạn		
Phải thu từ các bên liên quan	-	1.287.144.545.456
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC) (*)	-	1.287.144.545.456
Cộng	-	1.287.144.545.456

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/PLHDKT-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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Trả trước cho các bên khác	208.159.172.523	187.851.204.850
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	89.710.744.842	91.006.703.842
- Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Tân Kiên	41.841.700.000	41.841.700.000
- Công ty CP Delta Miền Nam	35.008.810.876	16.379.174.798
- Các bên khác	41.597.916.805	38.623.626.210
Trả trước cho các bên liên quan	43.625.925.000	46.795.535.623
- Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương	33.733.593.885	33.733.593.885
- Công ty TNHH Khai thác DVKD Văn phòng và Nhà	9.753.334.918	13.033.941.738
- Công ty CP Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	28.000.000	28.000.000

<i>Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE</i>	110.996.197	-
Cộng	251.785.097.523	234.646.740.473

Ghi chú:

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



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 riêng

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

4.1. 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
a. Đầu tư vào công ty con	2.221.798.952.060	(33.911.618.627)	2.187.887.333.433	2.221.815.967.060	(33.928.633.627)	2.187.887.333.433
Công ty CP Đầu tư Tân Đức	1.741.160.000.000	-	1.741.160.000.000	1.741.160.000.000	-	1.741.160.000.000
Công ty TNHH Khai thác DVKD Văn phòng & Nhà xường Tân Tạo	380.000.000.000	(33.331.013.264)	346.668.986.736	380.000.000.000	(33.331.013.264)	346.668.986.736
Công ty CP Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo	94.500.000.000	-	94.500.000.000	94.500.000.000	-	94.500.000.000
Công ty CP Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	6.113.326.060	(554.979.363)	5.558.346.697	6.113.326.060	(554.979.363)	5.558.346.697
Công ty CP Bờ Biển Dài Tân Tạo	-	-	-	17.015.000	(17.015.000)	-
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê	25.626.000	(25.626.000)	-	25.626.000	(25.626.000)	-
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	1.952.502.833.460	(4.002.579.454)	1.948.500.254.006
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo (i)	-	-	-	199.754.743.552	(4.002.579.454)	195.752.164.098
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (ii)	-	-	-	1.752.748.089.908	-	1.752.748.089.908
c. Đầu tư vào các đơn vị	1.076.132.614.495	(111.257.187.325)	964.875.427.170	1.076.132.614.495	(111.158.286.177)	964.974.328.318
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo	-	-	-	-	-	-
Công ty CP Đại học Tân Tạo	595.367.844.205	(111.231.229.658)	484.136.614.547	595.367.844.205	(111.132.328.510)	484.235.515.695
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 (iv)	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	40.033.950.000	-	40.033.950.000	40.033.950.000	-	40.033.950.000
Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo (vi)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000



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 riêng

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

Công ty CP KCN Cơ khí Năng lượng Agrimeco Tân Tạo (vii)

Công ty CP KCN Cơ khí Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
---	---------------	---	---------------	---------------	---------------

Cộng 3.297.931.566.555 (145.168.805.952) 3.152.762.760.603 5.250.451.415.015 (149.089.499.258) 5.101.361.915.757

Ghi chú:

- (i) Công ty đã thoái vốn tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo theo Biên bản họp số 10/BB-HĐQT-ITACO và Nghị quyết số 10/QĐ-HĐQT-ITACO ngày 28/07/2022 của Hội đồng Quản trị ITACO; Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/BBH-ĐHCD-ĐTTT ngày 28/07/2022 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo.
- (ii) Công ty đã thoái vốn tại Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo theo Biên bản họp số 16/BB-HĐQT-ITACO và Nghị quyết số 16/QĐ-HĐQT-ITACO ngày 30/12/2022 của Hội đồng Quản trị ITACO; Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 02/BBH-ĐHCD-TEDC và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHCD-TEDC ngày 30/12/2022 của Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo.
- (iii) Công ty đầu tư vào Công ty CP Đại học Tân Tạo 59.536.784 cổ phần, tương ứng với 12 % vốn điều lệ.
- (iv) 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.
- (v) 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.
- (vi) 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.
- (vii) 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.



5. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5.1 Ngắn hạn				
- Tạm ứng không lãi suất	962.879.141.969	(239.997.900)	868.944.753.761	(14.000.000)
+ Cty CP Đại học Tân Tạo	390.138.326.129	-	348.317.006.129	-
+ Công ty CP Đầu tư Tin học & TVXD Phương Nam	136.842.764.100	-	136.842.764.100	-
+ Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & XK Gạo thơm	150.413.682.723	-	14.413.682.723	-
+ Quý ITA "Vi Tương lai"	82.248.573.600	-	82.269.758.900	-
+ Trường Đại học Tân Tạo	77.654.000.000	-	73.654.000.000	-
+ Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo	44.480.292.931	-	63.191.407.931	-
+ Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC)	-	-	55.582.708.044	-
+ Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC)	70.040.958.134	-	74.870.958.134	-
+ Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 (TEC2)	3.994.000.000	-	3.994.000.000	-
+ Đối tượng khác	7.066.544.352	(239.997.900)	15.808.467.800	(14.000.000)
- Tạm ứng nhân viên	117.629.055	-	262.440.534	-
- Đặt cọc	294.474.948	-	294.474.948	-
- Phải thu khác	1.952.655.186.115	(593.111.125.846)	585.896.701.391	(590.057.508.446)
+ Phải thu cổ tức	20.000.300.000	(20.000.300.000)	20.000.300.000	(20.000.030.000)
+ Phải thu Công ty CP Phát triển Đô thị Việt Nam	562.480.468.803	(562.480.468.803)	562.480.468.803	(562.480.468.803)
+ Phải thu TEDC (thoái vốn)	1.253.274.343.408	-	-	-
+ Đối tượng khác	116.900.073.904	(10.630.357.043)	3.415.932.588	(7.577.009.643)
Cộng	2.915.946.432.087	(593.351.123.746)	1.455.398.370.634	(590.071.508.446)
5.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	373.382.000	-	373.382.000	-
- Phải thu khác	-	-	-	-
Cộng	373.382.000	-	373.382.000	-

6. 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	221.291.699.639	5.400.419.673	221.291.699.639	7.619.885.248
<i>Chi tiết:</i>				
+ Công ty CP Delta Miền Nam	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
+ Cty TNHH Lamberet VN	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	-	1.570.275.720	-

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 riêng

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

+ 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	9.348.528.842	5.400.419.673	9.348.528.842	7.619.885.248
- 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	81.580.201.525	-	81.580.201.525	-
Chi tiết:				
+ Clearist Park, INC	34.398.000.000	-	34.398.000.000	-
+ Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Tân Kiên	41.841.700.000	-	41.841.700.000	-
+ Đối tượng khác	5.340.501.525	-	5.340.501.525	-
- Tổng giá trị các khoản phải thu khác quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	601.229.797.646	7.878.673.900	601.229.797.646	11.158.019.200
+ Công ty CP Phát triển Tân Tạo (Tantaoland)	20.000.300.000	-	20.000.300.000	-
+ Công ty CP Truyền thông Việt Nam (VBC)	7.282.730.000	3.641.365.000	7.282.730.000	5.097.911.000
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	6.627.702.000	3.313.851.000	6.627.702.000	4.639.391.400
+ Công ty CP Phát triển Đô thị Việt Nam (VN Land)	562.480.468.803	-	562.480.468.803	-
+ Đối tượng khác	4.838.596.843	923.457.900	4.838.596.843	1.420.716.800
Cộng	904.101.698.810	13.279.093.573	904.101.698.810	18.777.904.448

Ghi chú:

Đây là các khoản nợ xấu lũy kế từ trước đến nay, đã được trích lập dự phòng với số tiền là 890.822.605.237

7. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng (*)	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	-	-	52.249.353.917	-
+ Khu căn hộ Tân Tạo	-	-	27.815.578.259	-
+ Chi phí đầu tư dự án Nhà Bè	-	-	23.980.500.000	-
+ Chung cư công nhân	-	-	453.275.658	-
- Hàng hóa	3.003.795.980.434	(35.813.071.224)	3.038.174.535.887	(35.813.071.224)
+ Khu E-City Tân Đức (**)	2.540.248.211.147	-	2.573.710.601.811	-
+ Khu Công nghiệp Tân	463.547.769.287	(35.813.071.224)	464.463.934.076	(35.813.071.224)
Cộng	3.003.795.980.434	(35.813.071.224)	3.090.423.889.804	(35.813.071.224)

Ghi chú:

(*) 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 tại thời điểm cuối kỳ là 35.813.071.224 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 CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam – là công ty liên quan.

8 . 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 Khu tái định cư thuộc Dự án Nhiệt điện Kiên Lương Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng Dự án Sài Gòn-Khu vui chơi giải trí Tân Khu Đô thị Ba Hòn Khu căn hộ Tân Tạo Chi phí đầu tư dự án Nhà Chung cư công nhân Dự án khác	2.156.790.403.714 64.570.275.818 468.356.060.000 259.494.635.995 149.277.006.636 29.640.877.948 23.980.500.000 453.275.658 1.822.361.029	2.156.790.403.714 64.570.275.818 468.356.060.000 259.494.635.995 149.277.006.636 29.640.877.948 23.980.500.000 453.275.658 1.822.361.029	542.794.153.279 - 468.356.060.000 259.494.635.995 149.277.006.636 - - - 1.822.361.029	542.794.153.279 - 468.356.060.000 259.494.635.995 149.277.006.636 - - - 1.822.361.029
Cộng	3.154.385.396.798		1.421.744.216.939	

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trạm xử lý nước thải Chung cư công nhân Khác	11.636.363.635 36.858.681.001 4.123.451.111	25.118.074.475 36.858.681.001 -
Cộng	52.618.495.747	61.976.755.476

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 riêng

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

9 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi 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	38.601.979.289	24.774.763.855	10.009.994.908	1.277.955.773	-	74.664.693.825
Số tăng trong năm	16.847.315.015	-	1.754.965.819	-	-	18.602.280.834
- Mua trong kỳ	-	-	1.754.965.819	-	-	1.754.965.819
- Đầu tư XDCB hoàn thành	16.847.315.015	-	-	-	-	16.847.315.015
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
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
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	55.449.294.304	24.774.763.855	10.713.613.325	1.277.955.773	-	92.215.627.257
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	37.653.447.072	10.088.217.227	9.147.267.635	1.277.955.773	-	58.166.887.707
Số tăng trong năm	844.173.924	2.289.621.264	269.493.906	-	-	3.403.289.094
- Khấu hao trong năm	844.173.924	2.289.621.264	269.493.906	-	-	3.403.289.094
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
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
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	38.497.620.996	12.377.838.491	8.365.414.139	1.277.955.773	-	60.518.829.399
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	948.532.217	14.686.546.628	862.727.273	-	-	16.497.806.118
Tại ngày cuối năm	16.951.673.308	12.396.925.364	2.348.199.186	-	-	31.696.797.858

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng VND 43.575.400.245
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý VND



10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chi tiêu	Chứng nhận ISO	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	-	4.296.215.505	4.296.215.505
Số tăng trong năm	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	4.296.215.505	4.296.215.505
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	-	4.296.215.505	4.296.215.505
Số tăng trong năm	-	-	-	-
- Khấu hao trong năm	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	4.296.215.505	4.296.215.505
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-	-

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

1729
CÔNG TY
TNHH
ĐẦU TƯ VÀ
CÔNG NGHIỆP
TÂN TẠO
KIỂM TOÁN
PHÍA NAM
TP. HỒ CHÍ MINH

11 . 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	86.815.150.497	-	-	86.815.150.497
- Quyền sử dụng đất	17.083.849.947	-	-	17.083.849.947
- Nhà	69.731.300.550	-	-	69.731.300.550
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	27.945.914.631	2.282.579.917	-	30.228.494.548
- Quyền sử dụng đất	4.751.452.521	472.725.473	-	5.224.177.994
- Nhà	23.194.462.110	1.809.854.444	-	25.004.316.554
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	58.869.235.866	(2.282.579.917)	-	56.586.655.949
- Quyền sử dụng đất	12.332.397.426	(472.725.473)	-	11.859.671.953
- Nhà	46.536.838.440	(1.809.854.444)	-	44.726.983.996
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
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:

- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay

- VND

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

- VND



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 riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**12 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH****12.1. 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 Việt Nam	804.000.000	804.000.000	804.000.000	804.000.000	804.000.000	804.000.000
Cộng	20.513.251.989	20.513.251.989	21.553.885.295	57.644.330.386	56.603.697.080	56.603.697.080

Chi tiết các khoản vay tại ngày 31/12/2022 như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn thanh toán	Lãi suất	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo khoản vay

Nợ dài hạn đến hạn trảHợp 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 sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 155 tại Khu Trung tâm 2, đường Song Hành, KCN Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP.HCM, diện tích 14.614,8 mét vuông.

Cộng**20.513.251.989**

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 riêng

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

12.2. 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
Vay Ngân hàng:						
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
Cộng	273.000.000	273.000.000	-	74.086.224.179	74.359.224.179	74.359.224.179

Chi tiết các khoản vay tại ngày 31/12/2022 như sau:

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn thanh toán	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 sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thừa số 155 tại Khu Trung tâm 2, đường Song Hành, KCN Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP.HCM, diện tích 14.614,8 mét vuông.

Cộng**273.000.000**

13. 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				
Singapore Infrastrure Development Corporation Pte.Ltd	1.446.567.084	1.446.567.084	1.446.567.084	1.446.567.084
Morris Architect	18.296.175.111	18.296.175.111	18.296.175.111	18.296.175.111
Đối tượng khác	7.861.371.321	7.861.371.321	9.845.380.169	9.845.380.169
Phải trả cho các bên liên quan	-	-	1.925.459.303	1.925.459.303
<i>Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & XK Gạo thơm ITA-RICE</i>	-	-	824.359.303	824.359.303
<i>Công ty TNHH SX & XD Kiên Lương</i>	-	-	1.101.100.000	1.101.100.000
Cộng	27.604.113.516	27.604.113.516	31.513.581.667	31.513.581.667

14. 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				
Khách hàng ứng trước mua đất nền thương mại E-City	125.006.556.332	125.006.556.332	94.859.817.849	94.859.817.849
+ Nguyễn Thanh Tuấn	-	-	11.180.060.080	11.180.060.080
+ Chung Thực Bình	-	-	3.267.079.200	3.267.079.200
+ Ngô Văn Phụng	-	-	1.678.507.400	1.678.507.400
+ Nguyễn Cang	-	-	1.184.112.000	1.184.112.000
+ Trần Ngọc Nha	-	-	2.111.520.200	2.111.520.200
+ Nguyễn Ngọc Yến	2.142.144.550	2.142.144.550	1.793.673.000	1.793.673.000
+ Nguyễn Thị Thanh	1.820.689.920	1.820.689.920	1.820.689.920	1.820.689.920
+ Dương Hồng Nhung	1.893.212.160	1.893.212.160	1.893.212.160	1.893.212.160
+ Bằng Lương	1.893.212.160	1.893.212.160	1.893.212.160	1.893.212.160
+ Nguyễn Tiến Thịnh	1.456.551.936	1.456.551.936	1.092.413.952	1.092.413.952
+ Nguyễn Thúy Hoa	6.629.700.000	6.629.700.000	-	-
+ Lê Bình Phương Trinh	4.070.213.800	4.070.213.800	-	-
+ Quách Thiện Vinh	2.430.000.000	2.430.000.000	2.430.000.000	2.430.000.000
+ Phan Thị Hồng	2.176.347.096	2.176.347.096	-	-
+ Đoàn Thanh Tâm	1.859.404.800	1.859.404.800	1.626.979.200	1.626.979.200
+ Bằng Kim Hoàng	1.893.212.160	1.893.212.160	946.606.060	946.606.060
+ Đào Trường Sơn	1.484.034.048	1.484.034.048	742.017.024	742.017.024
+ Đối tượng khác	95.257.833.702	95.257.833.702	61.199.735.493	61.199.735.493
Khách hàng ứng trước tiền mua dịch vụ khác	89.391.503.481	89.391.503.481	-	-
Cộng	214.398.059.813	214.398.059.813	94.859.817.849	94.859.817.849

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
15.1. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	5.550.606.206	2.221.638.579	3.328.967.627
Thuế thu nhập doanh	-	4.863.236.583	4.863.236.583	-
Thuế thu nhập cá nhân	788.556.774	742.913.605	701.497.450	829.972.929
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.697.227.590	292.630.793	292.630.793	1.697.227.590
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	2.485.784.364	11.453.387.187	8.083.003.405	5.856.168.146
15.2. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh	3.099.637.566	1.231.804.199	-	1.867.833.367
Cộng	3.099.637.566	1.231.804.199	-	1.867.833.367

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.

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Chi phí xây dựng con đường dự án E-City	515.861.367.288	515.861.367.288
- Chi phí lãi vay	-	-
- Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	45.906.249.516	45.906.249.516
- Các khoản khác	39.221.932.226	39.221.932.226
Cộng	600.989.549.030	600.989.549.030

17 PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
17.1. Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	422.997.711	371.842.572
- BHXH, BHYT, BHTN	-	-
- Cổ tức lợi nhuận phải trả	-	-
- Lãi vay phải trả (BIDV và PVCombank)	387.749.719.457	419.296.220.433
- Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	1.454.851.039.251	1.156.169.554.261
+ Công ty CP Đầu tư Tân Đức	1.238.120.746.430	951.429.272.445
+ Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	16.224.475.717	12.493.475.717
+ Công ty CP Delta Miền Nam	72.242.000.000	60.400.000.000
+ Công ty CP Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo	42.693.514.515	26.525.391.469
+ Công ty TNHH Khai thác DVKD Văn phòng & Nhà xưởng Tân Tạo	9.007.052.000	29.570.000.000
+ Đối tượng khác	76.563.250.589	75.751.414.630
Cộng	1.843.023.756.419	1.575.837.617.266

17.2. Dài hạn

- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	9.748.361.262	10.977.245.596
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-

Cộng**9.748.361.262****10.977.245.596**

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)

18. 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 khác	-	-
Cộng	<u>6.813.025.552</u>	<u>9.015.724.838</u>

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dài hạn		
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	-	-
- Dự phòng bảo hành công trình xây lắp	-	-
- Dự phòng tái cơ cấu	-	-
- Dự phòng phải trả khác	774.907.385	1.008.985.060
Cộng	<u>774.907.385</u>	<u>1.008.985.060</u>

11729-C
CÔNG TY
NH
ĐẦU TƯ VÀ
KẾ TOÁN
HỌ CH

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
20.1. 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	-	-
- 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	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
20.2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- 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	67.003.285.769	67.003.285.769
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	67.003.285.769	67.003.285.769



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 riêng

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

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU**21.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Có phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	414.687.640.046	10.366.625.903.557
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	(644.856.504.470)	(644.856.504.470)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	(230.168.864.424)	9.721.769.399.087
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(427.458.284.447)	(427.458.284.447)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	(657.627.148.871)	9.294.311.114.640

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
21.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp của công ty mẹ	-	-
Vốn góp của các đối tượng khác	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
Cộng	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>9.384.636.070.000</u>

21.3. 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	-	-

21.4. Cổ phiếu

- 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.

21.5. Cổ tức

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán		
+ 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		

21.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Quỹ đầu tư phát triển	1.500.000.000	1.500.000.000
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

22.1. Ngoại tệ các loại

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- USD	-	-
- JPY	-	-

301172
 CÔNG TY
 TNHH
 ĐẦU TƯ VÀ
 CÔNG NGHIỆP
 TÂN TẠO
 KIỂM TOÁN
 PHÍA NỮ
 T.P.H

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	22.284.309.995	99.612.555.503
- Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất	4.130.708.178	29.685.773.214
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.815.057.915	18.294.571.298
- 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
Cộng	131.641.785.906	150.074.700.924

2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại (*)	2.145.592.489.064	-
Cộng	2.145.592.489.064	-

3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	(1.675.283.532.806)	10.724.018.499
- Giá vốn cho thuê nhà xưởng, kho bãi, văn phòng	-	7.146.627.109
- Giá vốn dịch vụ cung cấp	23.130.448.915	13.904.604.672
- 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	-
Cộng	(1.633.816.585.099)	32.908.181.800

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/PLHDKT-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	575.834.290	34.961.773
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.000	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	589.050.000
Cộng	575.854.290	624.011.773

5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền vay	284.257.807	13.278.422.111
- Dự phòng tổn thất đầu tư	(3.920.693.306)	34.360.057.226
- Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	(3.636.435.499)	47.638.479.337

6 . THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý tài sản cố định	13.636.364	163.181.818
- Phí chuyển nhượng nền, căn hộ	260.146.427	588.551.396
- Phạt vi phạm HĐKT (Lãi chậm thanh toán)	7.939.822.042	1.526.241.303
- Các khoản khác	108.447.238	2.321.539
Cộng	8.322.052.071	2.280.296.056

7 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý TSCĐ	-	-
- Các khoản tiền nộp phạt VPHC	155.397.005	40.000.000
- Thuế GTGT không được hoàn	-	-
- Bồi thường hợp đồng	-	-
- Các khoản khác	6.249.939.856	27.649.980.708
Cộng	6.405.336.861	27.689.980.708

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	-	-
- Chi phí khấu hao	-	-
- Thuế, phí, lệ phí	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
- Chi phí khác bằng tiền	-	1.337.578.965
Cộng	-	1.337.578.965

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên, vật liệu	1.035.479.033	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí nhân công	12.198.151.461	6.708.786.037
- Chi phí khấu hao	692.484.954	211.495.524
- Thuế, phí, lệ phí	67.203.835	-
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	5.593.810.875	672.089.327.135
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.045.029.039	-
- Chi phí khác bằng tiền	2.725.971.408	9.391.541.807
Cộng	47.358.130.605	688.401.150.503

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

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.035.479.033	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí nhân công	12.198.151.461	6.208.267.807
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.685.869.011	5.058.543.244
- Thuế, phí, lệ phí	67.203.835	-
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	5.593.810.875	672.089.327.135
- Giá vốn đất thương mại, đất đã phát triển cơ sở hạ tầng đã cho thuê	(1.656.947.034.014)	11.856.950.019
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.045.029.039	10.684.158.623
- Chi phí bằng tiền khác	2.725.971.408	16.749.664.440
Cộng	(1.604.595.519.352)	722.646.911.268

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	6.095.040.782	105.765.801
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Cộng	6.095.040.782	105.765.801

11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	-
- 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	-	(245.623.891)
- 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	-	(245.623.891)

1729-C
CÔNG TY
CÔNG NGHIỆP
TÂN TẠO
VĂN PHÒNG
KẾ TOÁN
TỔNG QUẢN
LIÊN NAM
PHỐ CHỢ

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 kế 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	-
- 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 kế ước thông thường	130.926.554.565
- 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 Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát.

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

		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
+ Chi phí tiền lương		3.912.511.315	2.768.676.509
+ Thù lao		-	-
<i>Trong đó:</i>			
Năm 2021:			
Họ và Tên	Chức vụ	Lương	Thù lao
ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN	Chủ tịch HĐQT - TGĐ	-	-
TRẦN HOÀNG AN	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	-
Năm 2022:			
ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN	Chủ tịch HĐQT - TGĐ	-	-
ĐẶNG QUANG HẠNH	UV HĐQT	407.368.200	-
HUYỄN HỒ	UV HĐQT Độc lập	180.000.000	-
PHAN THỊ HIỆP	Phó TGĐ 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	-
Các giao dịch khác	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
- Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT - TGĐ	89.960.000.000	-
+ Công ty chi tạm ứng		83.458.795.000	-
+ Công ty thu tạm ứng		-	-
- Ông Đặng Quang Hạnh	UV HĐQT	14.702.200.000	-
+ Công ty chi tạm ứng		14.702.200.000	-
+ Công ty thu tạm ứng		-	-
- Bà Phan Thị Hiệp	Phó TGĐ Thường trực	661.850.000	-
+ Công ty chi tạm ứng		661.850.000	-
+ Công ty thu tạm ứng		-	-
+ Công ty thu tiền trả trước mua đất nền thương mại B1		1.660.000.000	-
- Bà Hoàng Thị Kim Tuyến	Bên liên quan	35.547.299.947	-
+ Công ty chi tạm ứng		35.547.299.947	-
+ Công ty thu tạm ứng		-	-
+ Thanh toán nợ		-	5.000.000.000

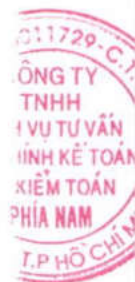


Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ trọng yếu với các thành viên quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan như sau:

	Chức vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Các khoản phải thu			
- Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT - TGD	6.501.205.000	-
- Bà Phan Thị Hiệp	Phó TGD Thường trực	-	-
Các khoản phải trả			
- Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT - TGD	-	-
- Bà Phan Thị Hiệp	Phó TGD Thường trực	1.660.000.000	-

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 Đầu tư Tân Đức	Công ty con	98,50%
Công ty CP Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	94,50%
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Kinh doanh Văn phòng & Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	100,00%
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mêkông	Công ty con	51,00%
Công ty CP Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	51,00%
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	Đầu tư góp vốn	10,00%
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/ Đầu tư góp vốn	10,00%
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 họp 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 (VND)
Công ty CP Đầu tư Tân Đức	Chi tạm ứng	1.142.658.991.015
	Thu tạm ứng	1.445.574.940.717
Công ty CP Đại học Tân Tạo	Chi tạm ứng	41.821.320.000
Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo	Thu tạm ứng	18.711.115.000
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Thu hồi vốn đầu tư	1.752.748.089.908
	Cần trừ công nợ	555.105.454.544
	Phải thu về hoàn trả vốn góp	1.253.274.343.408
	Thu hồi đất theo Biên bản thanh lý	2.142.250.000.000
Công ty CP Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Cần trừ công nợ	3.331.876.954
	Thu tạm ứng	19.500.000.000
	Cho thuê nhà xưởng	3.312.009.570
Cty TNHH Khai thác DVKD Văn phòng & Nhà xưởng Tân Tạo	Cần trừ công nợ	34.435.532.970
	Nhận cung cấp dịch vụ, trả lại đất	6.957.344.790
	Cho thuê Plaza, cung cấp điện	2.383.836.574
	Thu hồi công nợ	15.465.633.211
	Chi tạm ứng	6.190.000.000
Thu tạm ứng	16.385.847.000	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Nhận tạm ứng	199.880.343.552
	Hoàn trả tạm ứng	199.978.000.000
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mêkông	Chi tạm ứng	5.000.000
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo	Chi tạm ứng	15.450.000.000
	Thu tạm ứng	20.280.000.000
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
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Cần trừ công nợ	16.224.475.717
	Thu tạm ứng	3.731.000.000
Quỹ ITA vì tương lai	Chi khác	67.402.000
	Thu khác	71.527.300
Công ty TNHH Sản xuất & Xây	Cần trừ công nợ	1.101.100.000

dựng Kiên Lương	Chi khác	8.800
Công ty CP Đầu tư Tân Tạo	Cần trừ công nợ	883.015.000
Trường Đại học Tân Tạo	Chi tạm ứng	4.000.000.000
Công ty CP Phát triển Tân Tạo (TanTaoLand)	Chi tạm ứng	15.000.000
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE	Chi tạm ứng	139.000.000.000
	Thu tạm ứng	3.000.000.000
	Thanh toán công nợ	1.000.000.000
	Nhận cung cấp sản phẩm	64.644.500

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 của khách hàng		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Thanh lý khoản đầu tư	28.125.814.321
Công ty TNHH Khai thác DVKD Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Cung cấp dịch vụ	439.288.074
- Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình	33.733.593.885
Công ty TNHH Khai thác DVKD Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Sử dụng dịch vụ	9.753.334.918
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE	Nhận cung cấp sản phẩm	110.996.197
Công ty CP Đầu tư Đô thị Sài Gòn - Mekong	Khác	28.000.000
- Phải thu khác		
Công ty CP Đại học Tân Tạo	Chi tạm ứng	390.138.326.129
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Chi tạm ứng	136.842.764.100
Quỹ ITA "Vi Tương lai"	Chi tạm ứng	82.248.573.600
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo	Chi tạm ứng	70.040.958.134
Trường Đại học Tân Tạo	Chi tạm ứng	77.654.000.000
Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo	Chi tạm ứng	44.480.292.931
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Chi tạm ứng	-
Công ty CP Phát triển Tân Tạo	Cổ tức	20.000.300.000
	Chi tạm ứng	35.000.000
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2	Chi tạm ứng	3.994.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn - Mekong	Chi tạm ứng	439.995.800
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mêkông	Chi tạm ứng	35.200.000
Công ty CP Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Chi tạm ứng	20.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Tân Tạo	Chi tạm ứng	35.143.552
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE	Chi tạm ứng	150.413.682.723



Các khoản phải trả		
- Phải trả cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH SX & XD Kiên Lương	Mua đất	-
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty TNHH Khai thác DVKD Văn phòng & Nhà xưởng Tân Tạo	Nhận cung ứng dịch vụ	519.753.366
- Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty CP Đầu tư Tân Đức	Nhận tạm ứng	1.238.120.746.430
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Nhận tạm ứng	16.224.475.717
Công ty TNHH Khai thác DVKD Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Nhận tạm ứng	9.007.052.000
Công ty CP Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Nhận tạm ứng	42.693.514.515
	Nhận ký quỹ, ký cược	1.120.000

50112
CÔNG
TNH
CH VỤ T
CHÍNH M
KIỂM
PHIA N
T.P.H

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 riêng

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

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 & 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	Số tiền(VND)	% sở hữu	Vào ngày 31/12/2022	
				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 Kính doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	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

Tổng 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). 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 quy định của Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN 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.



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 riêng

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

Vào ngày của báo cáo tài chính riêng 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 thuế 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 Công ty 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. 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 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: Hủy 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/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.



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 riêng

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

4. 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 quyết định điều chỉnh / phân loại lại, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Số trước điều chỉnh	Số sau điều chỉnh	Chênh lệch
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
Phải thu ngắn hạn khác (1)	136	872.917.601.831	1.455.398.370.634	582.480.768.803
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (2)	137	(223.645.480.349)	(885.323.794.362)	(661.678.314.013)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước (7)	153	-	3.099.637.566	3.099.637.566
Phải thu dài hạn khác (1)	216	582.854.150.803	373.382.000	(582.480.768.803)
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	199.754.743.552	1.952.502.833.460	1.752.748.089.908
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (4)	253	2.830.703.065.432	1.076.132.614.495	(1.754.570.450.937)
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (5)	254	(123.938.158.460)	(149.089.499.258)	(25.151.340.798)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (7)	313	8.228.156.246	2.485.784.364	(5.742.371.882)
Chi phí phải trả ngắn hạn (6)	315	992.635.788.758	600.989.549.030	(391.646.239.728)
Phải trả ngắn hạn khác (6)	319	1.156.541.396.833	1.575.837.617.266	419.296.220.433
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (7)	421	475.468.761.644	(230.168.864.424)	(705.637.626.068)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	414.687.640.046	414.687.640.046	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	60.781.121.598	(644.856.504.470)	(705.637.626.068)
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Chi phí tài chính (5)	22	22.487.138.539	47.638.479.337	25.151.340.798
Chi phí quản lý doanh nghiệp (2)	26	26.722.836.490	688.401.150.503	661.678.314.013
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	67.242.976.903	(619.586.677.908)	(686.829.654.811)
Chi phí khác (6)	32	40.000.003	27.689.980.708	27.649.980.705
Lợi nhuận khác (6)	40	2.240.296.053	(25.409.684.652)	(27.649.980.705)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (7)	50	69.483.272.956	(644.996.362.560)	(714.479.635.516)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (7)	51	8.947.775.249	105.765.801	(8.842.009.448)
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (7)	60	60.781.121.598	(644.856.504.470)	(705.637.626.068)

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

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 582.480.768.803 đồng.
- (2) Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi có tuổi nợ từ 4 năm trở lên với số tiền 661.678.314.013 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-DHĐCĐ 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 khoản Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn tăng 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.
- (6) Chi phí phải trả ngắn hạn giảm 391.646.239.728 đồng do điều chỉnh giảm khoản mục Chi phí trích trước, tăng khoản mục Phải trả ngắn hạn khác đối với chi phí lãi vay phải trả của các hợp đồng tin dụng đã tắt toán nợ gốc số tiền 419.296.220.433 đồng và do 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. Làm cho chi tiêu Chi phí khác tăng thêm 27.649.980.705 đồng và chỉ tiêu Lợi nhuận khác giảm đi số tiền tương ứng.
- (7) 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 giảm 5.742.371.882 đồng; Chi phí thuế TNDN hiện hành giảm 8.842.009.448 đồng; Lợi nhuận kế toán trước thuế giảm 714.478.535.516 đồng; Lợi nhuận kế toán sau thuế giảm 705.636.526.068 đồng.

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

Người lập biểu

LƯƠNG THỊ HỒNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN THỊ HOA

Lập, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Pho-Tổng Giám đốc



NGUYỄN THANH PHONG

