

TẬP ĐOÀN TÂN TẠO  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO

TAN TAO GROUP  
TAN TAO INVESTMENT AND  
INDUSTRY CORPORATION

Số: 166 /TB-ITACO 23

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

TP.HCM, ngày 29 tháng 08 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**INFORMATION DISCLOSURE**

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh  
To: The State Securities Commission/ Hochiminh Stock Exchange

1. **Tên tổ chức/Name of organization:** Công ty Cổ phần Đầu Tư và Công Nghiệp Tân Tạo / Tan Tao Investment and Industry Corporation.
- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: ITA
  - Địa chỉ/Address: Lô 16, Đường 2, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Tp.HCM / Lot 16, Road 2, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao A Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City.
  - Điện thoại liên hệ/Tel.: 028 37508235 – 028 37508236
  - Fax: 028 37508237
  - Người thực hiện công bố thông tin/ Submitted by: NGUYỄN THANH PHONG
  - Chức vụ/ Position: Tổng giám đốc/General Director

2. **Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:**

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Công Nghiệp Tân Tạo công bố thông tin Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2023 đã được soát xét bởi Công ty trách nhiệm hữu hạn Dịch vụ Tư vấn Tài chính kế toán và kiểm toán Phía nam (AASCS).

3. **Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty** vào ngày 29/08/2023 tại đường dẫn/This information was published on the company's website on 29/08/2023 (date), as in the link:

[http://itaexpress.com.vn/tin\\_ita/ch\\_ng\\_khoan\\_ita/cong\\_b\\_thong\\_tin](http://itaexpress.com.vn/tin_ita/ch_ng_khoan_ita/cong_b_thong_tin)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

**Tài liệu đính kèm/Attached documents:**

Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/Documents on disclosed information.

**Đại diện tổ chức**

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thanh Phong



Member of MSI Global Alliance



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023**



**Đơn vị kiểm toán:**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)  
THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC KIỂM TOÁN QUỐC TẾ MSI GLOBAL ALLIANCE  
29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh. Tel: (08) 3820 5943 - 3820 5944; Fax: (08) 3820 5942**

## MỤC LỤC

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	02 - 04
<b>BÁO CÁO SOÁT XÉT</b>	05 - 06
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT</b>	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	07 - 10
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 56





**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023.

**I. CÔNG TY****1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2023: 9.384.636.070.000 VND

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

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

Phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; xây dựng công nghiệp, dân dụng và dịch vụ cho thuê kho bãi và kinh doanh nhà ở.

Ngành nghề kinh doanh chính: Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp, kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp, kinh doanh đất nền nhà ở.

**4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Công ty con:</b>					
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:**

Không có



**Công ty liên doanh:**

Không có

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

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

**II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 30/06/2023 là 36.629.648.843 VND (Cùng kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 lợi nhuận sau thuế là 129.203.453.315 VND).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 30/06/2023 là 402.052.821.723 VND (Tại thời điểm 31/12/2022 lợi nhuận chưa phân phối là 366.168.766.491 VND).

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 30/06/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Bà	ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN (a.k.a MAYA DANGELAS)	Chủ tịch	
Ông	ĐẶNG QUANG HẠNH	Phó Chủ tịch thường trực	(Bổ nhiệm ngày 28/04/2023)
Ông	HUỲNH HỒ	Thành viên	

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông	NGUYỄN THANH PHONG	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 08/06/2023)
Bà	ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN (a.k.a MAYA DANGELAS)	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 08/06/2023)
Ông	ĐẶNG QUANG HẠNH	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 28/04/2023)
Bà	PHAN THỊ HIỆP	Phó TGD Thường trực	

**Ban Kiểm soát**

Bà	NGUYỄN THỊ NGỌC MAI	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 28/04/2023)
Bà	BÙI THỊ PHƯƠNG	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 28/04/2023)
Bà	LÊ THỊ PHƯƠNG CHI	Thành viên	
Bà	ĐINH THỊ MAI	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 28/04/2023)

**Kế toán trưởng**

Bà	BÙI THỊ PHƯƠNG		(Bổ nhiệm ngày 21/06/2023)
Bà	NGUYỄN THỊ HOA		(Miễn nhiệm ngày 21/06/2023)

**Đại diện pháp luật**

Ông	NGUYỄN THANH PHONG	Tổng Giám đốc	
-----	--------------------	---------------	--

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

**V. KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30/06/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023.

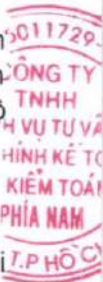
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2023

**TM. Ban Tổng Giám đốc**



**NGUYỄN THANH PHONG**

Tổng Giám đốc





Số: 675./BCKT-TC/2023/AASCS

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO), được lập ngày 28/07/2023, từ trang 07 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không 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 30/06/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



### Các vấn đề cần nhấn mạnh

- Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh VIII.2.3 "Nợ tiềm tàng" của báo cáo tài chính hợp nhất. Cho đến ngày 30/06/2023, 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 31/12/2022 là 938.350 m2) và Khu Công nghiệp Tân Đức là 1.683.880 m2 (cho đến ngày 31/12/2022 là 1.683.880 m2). Giá vốn tương ứng, bao gồm tiền thuê đất phải trả, được ước tính dựa trên đơn giá thuê đất của các hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục có liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu. Theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 được Quốc hội Việt Nam ban hành ngày 29/11/2013 và các Nghị định hướng dẫn, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với phần diện tích đất đã được cho thuê lại nêu trên theo đơn giá trả tiền thuê đất một lần, mà số tiền này có thể khác với số tiền đã được Công ty trích trước. Tuy nhiên, do hiện tại vẫn chưa có văn bản hướng dẫn cụ thể về việc xác định đơn giá này, nên Công ty vẫn chưa xác định được giá trị tiền thuê đất một lần cho toàn bộ thời gian thuê tương ứng với phần diện tích đất nêu trên tại Khu Công nghiệp Tân Tạo – Khu Mở rộng và Khu Công nghiệp Tân Đức. Vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty chưa nhận được thông báo từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về cơ sở 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 cũng xin lưu ý đến Thuyết minh VIII.4 "Thông tin về Quyết định của Toà án và thông tin về hoạt động liên tục" của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (xem chi tiết tại Thuyết minh VIII.4).

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 08 năm 2023

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

Phó Tổng Giám đốc



**TẠ QUANG LONG**

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.132.692.711.793</b>	<b>7.170.751.212.550</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>9.211.803.587</b>	<b>17.572.686.911</b>
Tiền	111	V.1	9.211.803.587	17.572.686.911
Các khoản tương đương tiền	112	V.1	-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.4	-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.521.381.682.954</b>	<b>3.589.785.453.289</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	357.026.249.554	483.274.777.614
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	444.642.887.340	439.236.530.957
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	V.5	11.800.000.000	11.800.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.738.969.106.651	3.686.847.189.187
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(1.031.056.560.591)	(1.031.373.044.469)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.8	<b>3.592.370.163.559</b>	<b>3.561.284.216.029</b>
Hàng tồn kho	141		3.652.763.741.244	3.621.677.793.714
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(60.393.577.685)	(60.393.577.685)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.729.061.693</b>	<b>2.108.856.321</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.14	8.424.661.202	152.126.022
Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.18	142.669.793	68.206.946
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	1.161.730.698	1.888.523.353
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>7.036.914.012.235</b>	<b>5.050.665.877.043</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.114.104.532.550</b>	<b>8.248.846.705</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	1.521.799.879	6.068.299.705
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	-	-
Phải thu dài hạn khác	216	V.6	2.112.582.732.671	2.180.547.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>156.635.190.605</b>	<b>158.891.757.767</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	139.152.557.892	139.379.793.543
- Nguyên giá	222		264.429.580.088	258.312.644.204
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(125.277.022.196)	(118.932.850.661)

501172  
CÔNG TY  
TNHH  
DẦU TƯ VÀ  
CÔNG NGHIỆP  
TÂN TẠO  
KIỂM TOÁN  
VIỆT NAM  
PHỔ CỘNG



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	13.856.854.856	15.833.952.472
- Nguyên giá	225		16.575.924.444	18.712.833.534
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(2.719.069.588)	(2.878.881.062)
Tài sản cố định vô hình	227	V.11	3.625.777.857	3.678.011.752
- Nguyên giá	228		9.485.919.497	9.485.919.497
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.860.141.640)	(5.807.907.745)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>365.062.937.612</b>	<b>369.770.002.233</b>
- Nguyên giá	231		624.913.402.668	608.169.413.784
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(259.850.465.056)	(238.399.411.551)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>3.195.669.385.252</b>	<b>3.210.121.071.902</b>
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241	V.9	3.154.499.942.253	3.154.385.396.798
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	41.169.442.999	55.735.675.104
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>1.194.544.143.208</b>	<b>1.288.962.481.284</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.4	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.4	1.361.024.953.961	1.452.352.653.961
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.4	(166.480.810.753)	(163.390.172.677)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.4	-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.897.823.008</b>	<b>14.671.717.152</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	10.897.823.008	14.671.717.152
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.23	-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>12.169.606.724.028</b>	<b>12.221.417.089.593</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.036.998.972.397</b>	<b>2.125.438.986.806</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.886.968.564.889</b>	<b>1.968.322.387.948</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	160.370.736.398	185.426.710.037
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	355.563.945.143	419.399.654.263
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	41.025.215.069	62.363.228.244
Phải trả người lao động	314		345.604.045	1.706.170.253
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	681.038.852.908	679.567.548.010
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.21	6.857.302.213	6.813.025.552
Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	613.934.261.671	589.051.180.631
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	27.754.477.442	23.916.700.958
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		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>150.030.407.508</b>	<b>157.116.598.858</b>
Phải trả người bán dài hạn	331	V.16	-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333	V.19	-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.21	-	-
Phải trả dài hạn khác	337	V.20	38.939.966.449	43.002.400.535
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	6.390.283.672	8.365.005.672
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.23	103.639.537.897	104.676.868.911
Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	1.060.619.490	1.072.323.740
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>10.132.607.751.631</b>	<b>10.095.978.102.787</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>10.132.607.751.631</b>	<b>10.095.978.102.787</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.24	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.24	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.24	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	V.24	307.376.827.511	307.376.827.511
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.24	-	-
Cổ phiếu quỹ	415	V.24	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.24	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418	V.24	9.040.161.210	9.040.161.210
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.24	-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.24	402.052.821.723	366.168.766.491
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ	421a		366.168.766.491	626.538.245.264
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		35.884.055.232	(260.369.478.773)
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		33.175.781.187	32.430.187.575
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>12.169.606.724.028</b>	<b>12.221.417.089.593</b>

Người lập biểu

LƯƠNG THỊ HỒNG

Kế toán trưởng

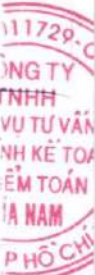
BÙI THỊ PHƯƠNG

Lập, ngày 28 tháng 08 năm 2023

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THANH PHONG





**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	146.650.348.756	378.275.891.709
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	4.565.710.657	7.437.352.971
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>142.084.638.099</b>	<b>370.838.538.738</b>
Giá vốn hàng bán	11	VI.3	72.769.485.137	195.522.179.405
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>69.315.152.962</b>	<b>175.316.359.333</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2.068.940.843	15.125.027.731
Chi phí tài chính	22	VI.5	5.429.231.833	131.258.010
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		1.811.683.344	82.000.765
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên	24		-	(4.761.256.093)
Chi phí bán hàng	25	VI.8	157.817.848	207.514.414
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	25.960.253.844	22.437.215.741
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>39.836.790.280</b>	<b>162.904.142.806</b>
Thu nhập khác	31	VI.6	5.786.086.252	7.981.929.095
Chi phí khác	32	VI.7	489.663.766	11.468.481.509
<b>Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>5.296.422.486</b>	<b>(3.486.552.414)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>45.133.212.766</b>	<b>159.417.590.392</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	9.540.894.937	27.938.645.064
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(1.037.331.014)	2.275.492.013
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>36.629.648.843</b>	<b>129.203.453.315</b>
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		35.884.055.232	127.396.720.873
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm	62		745.593.611	1.806.732.442
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	38	136
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	38	136

T.N.H.H.K  
H.N.H.

Người lập biểu

LƯƠNG THỊ HỒNG

Kế toán trưởng

BÙI THỊ PHƯƠNG

Lập, ngày 28 tháng 08 năm 2023

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THANH PHONG



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận trước thuế	01		45.133.212.766	159.417.590.392
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		27.687.647.461	17.672.406.960
- Các khoản dự phòng	03		2.762.449.948	438.711.537
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		433.928	(1.311.095)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.067.239.040)	(7.812.738.670)
- Chi phí lãi vay	06		1.811.683.344	99.015.765
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>75.328.188.407</b>	<b>169.813.674.889</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(36.483.101.824)	(577.742.024.483)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(31.200.492.985)	92.980.715.989
- (Tăng)/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(75.040.394.549)	256.248.289.021
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(4.498.641.036)	(88.626.884)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.752.377.356)	(44.630.469.471)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(23.813.840.005)	(56.358.574.135)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(97.460.659.347)</b>	<b>(159.777.015.074)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(6.157.783.573)	(10.932.018.200)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	53.633.645.384
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(1.800.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		91.327.700.000	5.892.700.775
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.067.239.040	15.123.716.636
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>87.237.155.467</b>	<b>61.918.044.595</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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		15.598.645.887	12.695.685.556
Tiền trả nợ gốc vay	34		(13.735.591.403)	(125.185.681.151)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	(1.137.392.188)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: VND

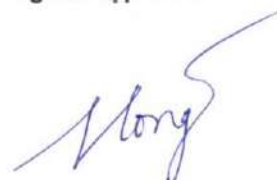
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.863.054.484	(113.627.387.783)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		(8.360.449.396)	(211.486.358.262)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	17.572.686.911	231.659.059.702
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(433.928)	1.311.095
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	V.1	9.211.803.587	20.174.012.535

Lập, ngày 28 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





LƯƠNG THỊ HỒNG

BÙI THỊ PHƯƠNG

NGUYỄN THANH PHONG



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2023

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2023: 9.384.636.070.000 VND

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

Số lượng CB-CNV của Tập đoàn tại ngày 30/06/2023 là 406 người (tại ngày 30/06/2022 là 340 người).

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; xây dựng công nghiệp, dân dụng và dịch vụ cho thuê kho bãi và kinh doanh nhà ở.

Ngành nghề kinh doanh chính: Cho thuê đất đã được xây dựng xong cơ sở hạ tầng, cho thuê nhà xưởng do Công ty xây dựng trong khu công nghiệp, kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp, kinh doanh đất nền nhà ở.

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

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

Không có

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Công ty con:</b>					
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:**

*Không có*

**Công ty liên doanh:**

*Không có*

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

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

## II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Kỳ kế toán

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

### 2. Đơn vị tiền tệ

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

### 1. Chế độ kế toán

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

#### a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

#### b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

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





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

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

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

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

### a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

Các khoản lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

## 3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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



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 Tập đoàn 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 Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa tồn kho bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

##### b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

#### **6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

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

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

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

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

#### **7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả**

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

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, Tập đoàn 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 Tập đoàn không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Tập đoàn 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 Tập đoàn 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

- 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, Tập đoàn 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.

#### **11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

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

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

#### **12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính nếu không có bằng chứng 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**

5011726  
CÔNG TY  
TNHH  
H VU TU  
HÌNH KẾ  
KIỂM TO  
PHÍA NAM  
T.P HỒ



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

- *Doanh thu từ cho thuê đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng:*

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

- + Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- + Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- + Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- + Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- + Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

- *Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền:*

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

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

- *Doanh thu cung cấp dịch vụ:*

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

- *Doanh thu từ cho thuê hoạt động:*

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

- *Tiền lãi:*

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

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

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

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

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

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

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





#### **16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

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

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

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

#### **17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **20. Các giao dịch bằng ngoại tệ**

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

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

Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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





## 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 kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	507.277.483	310.782.312
- Tiền gửi ngân hàng	8.704.526.104	17.261.904.599
<b>Cộng</b>	<b>9.211.803.587</b>	<b>17.572.686.911</b>

## 2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2)	19.132.687.847	44.506.679.614
Phải thu từ các bên khác	337.893.561.707	438.768.098.000
- Công ty TNHH Zuellig Pharma Việt Nam		9.134.113.744
- Công ty CP Đầu tư Khai thác Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	43.235.500.411	40.980.014.915
- Công ty CP Delta Miền Nam	200.000.000.000	200.000.000.000
- Đối tượng khác	94.658.061.296	188.653.969.341
<b>Cộng</b>	<b>357.026.249.554</b>	<b>483.274.777.614</b>

**Dài hạn**

Phải thu từ các bên liên quan (*)	645.538.800	2.563.255.200
Bên liên quan khác	645.538.800	2.563.255.200
Phải thu từ các bên khác	876.261.079	3.505.044.505
- Công ty CP Đầu tư Khai thác Sản xuất và Cung cấp Nước sạch ITA	876.261.079	3.505.044.505
<b>Cộng</b>	<b>1.521.799.879</b>	<b>6.068.299.705</b>

**Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

- Bên liên quan	(220.688.247.792)	(221.003.521.671)
- Bên khác	(220.688.247.792)	(221.003.521.671)

**Giá trị thuần**

137.859.801.641 268.339.555.648

## 3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2)	34.347.298.654	34.500.596.359
Trả trước cho các bên khác	410.295.588.686	404.735.934.598
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	89.810.247.725	90.197.959.725
- Toho Technology, Inc	71.624.100.024	71.624.100.024
- Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Tân Kiên	41.841.700.000	41.841.700.000
- Công ty Cổ phần Delta Miền Nam	93.988.074.023	87.895.625.306
- Các bên khác	113.031.466.914	113.176.549.543
<b>Cộng</b>	<b>444.642.887.340</b>	<b>439.236.530.957</b>

**Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn**

(160.033.415.639) (160.033.415.639)

**Giá trị thuần**

284.609.471.701 279.203.115.318



#### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### 4.1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>c. Đầu tư vào các đơn vị khác</b>	<b>1.361.024.953.961</b>	<b>(166.480.810.753)</b>	<b>1.194.544.143.208</b>	<b>1.452.352.653.961</b>	<b>(163.390.172.677)</b>	<b>1.288.962.481.284</b>
Công ty CP Đại học Tân Tạo (i)	812.160.043.671	(151.797.109.649)	660.362.934.022	812.160.043.671	(151.734.026.646)	660.426.017.025
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 (ii)	417.730.820.290	(116.922.461)	417.613.897.829	417.730.820.290	(25.957.667)	417.704.862.623
Công ty CP Sài Gòn - Đà Lạt (iii)	40.033.950.000	-	40.033.950.000	40.033.950.000	-	40.033.950.000
Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo (iv)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty CP KCN Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo (v)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Công ty CP KCN Sài Gòn – Nhơn Hội (vi)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo (vii)	38.000.000.000	(14.566.778.643)	23.433.221.357	38.000.000.000	(11.630.188.364)	26.369.811.636
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo (viii)	-	-	-	91.327.700.000	-	91.327.700.000
Ngân hàng TMCP Nam Việt	140.000	-	140.000	140.000	-	140.000
Ủy thác đầu tư (ix)	14.100.000.000	-	14.100.000.000	14.100.000.000	-	14.100.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.361.024.953.961</b>	<b>(166.480.810.753)</b>	<b>1.194.544.143.208</b>	<b>1.452.352.653.961</b>	<b>(163.390.172.677)</b>	<b>1.288.962.481.284</b>

##### Ghi chú:

- (i) Công ty đầu tư vào Công ty CP Đại học Tân Tạo 81.216.004 cổ phần, tương ứng với 16,18 % vốn điều lệ.  
 (ii) 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.  
 (iii) 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.  
 (iv) 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.  
 (v) 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.  
 (vi) Công ty đầu tư vào Công ty CP KCN Sài Gòn - Nhơn Hội 1.600.000 cổ phần, tương ứng với 1,33 % vốn điều lệ.  
 (vii) Công ty đầu tư vào Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo 3.800.000 cổ phần, tương ứng với 19% vốn điều lệ.  
 (viii) Trong kỳ Công ty đã thoái vốn vào Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo.

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023

(ix) Đây là khoản uỷ thác đầu tư vào các dự án công nghệ cao tại Hoa Kỳ cho cá nhân Bà Đặng Thị Hoàng Yến theo các Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông các năm từ 2019 đến 2021 của ITACO, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 108/2020/BB-DHĐCĐ ngày 01/08/2020 và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 108/NQ-DHĐCĐ ngày 01/08/2020 của Công ty CP Tân Đức, là công ty con của ITACO, với số tiền là 14.100.000.000 đồng. Khoản đầu tư này đã được Công ty Clearist Par, Inc (Hoa Kỳ) xác nhận với số tiền 14.100.000.000 đồng # 598.218,07 USD).





**5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

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

**Ghi chú:**

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

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

**6 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>6.1. Ngắn hạn</b>				
- Tạm ứng không lãi suất (*)	765.415.962.578	(239.997.900)	1.450.805.322.331	(7.733.036.599)
- Tạm ứng nhân viên	1.176.647.816	(344.837.854)	939.855.080	(344.837.854)
- Đặt cọc	325.744.893	-	346.901.948	-
- Phải thu ngắn hạn khác (*)	972.050.751.364	(649.750.061.406)	2.234.755.109.828	(642.258.232.706)
+ Phải thu TEDC (thoái vốn)	-	-	1.253.274.343.408	-
+ Phải thu cổ tức Công ty CP Phát triển Tân Tạo	20.000.300.000	(20.000.300.000)	20.000.300.000	(20.000.300.000)
+ Phải thu tạm ứng Công ty CP Phát triển Đô thị Việt Nam	634.023.877.623	(571.474.877.623)	571.474.877.623	(571.474.877.623)
+ Phải thu cổ tức Công ty CP phát triển hạ tầng Tân Tạo	47.144.621.854	(47.144.621.854)	47.144.621.854	(47.144.621.854)
+ Phải thu khác	270.881.951.887	(11.130.261.929)	342.860.966.943	(3.638.433.229)
<b>Cộng</b>	<b><u>1.738.969.106.651</u></b>	<b><u>(650.334.897.160)</u></b>	<b><u>3.686.847.189.187</u></b>	<b><u>(650.336.107.159)</u></b>

**Ghi chú:**

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

**6.2. Dài hạn**

- Ký quỹ, ký cược dài hạn	2.165.282.000	-	2.180.547.000	-
- Phải thu dài hạn khác bên liên quan (*)	2.110.417.450.671	-	-	-
+ Công ty CP Đại học Tân Tạo	387.724.426.129	-	-	-

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023

+ Công ty CP Đầu tư Tin học & TVXD Phương Nam	136.842.764.100	-	-	-
+ Quỹ ITA "Vi Tương lai"	82.269.758.900	-	-	-
+ Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC)	154.979.958.134	-	-	-
+ Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 (TEC2)	3.994.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC)	1.253.278.843.408	-	-	-
+ Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	91.327.700.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.112.582.732.671</b>	<b>-</b>	<b>2.180.547.000</b>	<b>-</b>

**Ghi chú:**

(\*) Đây là các khoản cho các bên liên quan mượn tiền theo Biên bản và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, Nghị quyết của Hội đồng quản trị và các hợp đồng cho mượn tiền: Thời hạn cho mượn 5 năm, không có lãi suất và không có tài sản đảm bảo.

**7 . NỢ XẤU**

	Số cuối kỳ		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	225.412.762.418	4.724.514.626	226.463.675.344	5.460.153.673
<b>Chi tiết:</b>				
+ Công ty CP Delta Miền Nam	200.000.000.000	-	200.000.000.000	-
+ Công ty TNHH Lamberet Việt Nam	6.257.659.200	-	6.257.659.200	-
+ Công ty CP Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan)	1.710.791.743	-	1.710.791.743	-
+ Công ty CP An Lạc	1.570.275.720	-	1.570.275.720	-
+ 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	13.469.591.621	4.724.514.626	14.520.504.547	5.460.153.673



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023

- Tổng giá trị các khoản trả trước cho người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	166.502.060.906	6.468.645.267	166.502.060.906	6.468.645.267
<b>Chi tiết:</b>				
+ 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	-
+ Toho Technology Inc	71.624.100.024	-	71.624.100.024	-
+ Đối tượng khác	18.638.260.882	6.468.645.267	18.638.260.882	6.468.645.267
- Tổng giá trị các khoản phải thu khác quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	658.212.361.059	7.877.463.899	658.214.781.059	7.878.673.900
+ Công ty CP Phát triển Tân Tạo	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	3.641.365.000
+ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	6.627.702.000	3.313.851.000	6.627.702.000	3.313.851.000
+ Công ty CP phát triển hạ tầng Tân Tạo	47.144.621.854	-	47.144.621.854	-
+ Công ty CP Phát triển Đô Thị Việt Nam	571.474.877.623	-	571.474.877.623	-
+ Đối tượng khác	5.682.129.582	922.247.899	5.684.549.582	923.457.900
<b>Cộng</b>	<b>1.050.127.184.383</b>	<b>19.070.623.792</b>	<b>1.051.180.517.309</b>	<b>19.807.472.840</b>

**Ghi chú:**

Đây là các khoản nợ xấu lũy kế từ trước đến nay, đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi với số tiền là 1.031.056.560.591 đồng.

**8 . HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng (*)	Giá gốc	Dự phòng
Khu E-City Tân Đức (**)	2.538.009.848.887	-	2.540.248.211.147	-
Khu Công nghiệp Tân Tạo	464.411.774.883	(35.813.071.224)	463.547.769.287	(35.813.071.224)
Khu Công nghiệp Tân Đức	326.099.384.622	-	307.588.589.240	-
Chung cư Tân Đức	145.547.393.930	(6.067.225.679)	145.812.736.742	(6.067.225.679)
Nhà xưởng cho thuê tại KCN Tân Đức	53.987.839.226	-	53.987.839.226	-

Khu dân cư Tân Đức	40.723.077.250	-	40.557.943.530	-
Dự án khác	83.984.422.446	(18.513.280.782)	69.934.704.542	(18.513.280.782)
<b>Cộng</b>	<b>3.652.763.741.244</b>	<b>(60.393.577.685)</b>	<b>3.621.677.793.714</b>	<b>(60.393.577.685)</b>

**Ghi chú:**

- (\*) Khoản dự phòng hàng tồn kho bị giảm giá tại thời điểm cuối kỳ là: 60.393.577.685 VND. Cụ thể như sau:
  - + Khoản dự phòng hàng tồn kho bị giảm giá do diện tích đất nằm dưới đường điện cao thế của KCN Tân Tạo Mở rộng là: 35.813.071.224 VND.
  - + Khoản dự phòng hàng tồn kho của các căn hộ Chung cư Tân Đức giá bán nhỏ hơn giá vốn là: 6.067.225.679 VND.
  - + Khoản dự phòng hàng tồn kho của các dự án khác là: 18.513.280.782 VND.

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

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

**9 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Nhiệt điện Kiên Lương (quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng, lãi vay)	2.156.790.403.714	2.156.790.403.714	2.156.790.403.714	2.156.790.403.714
Đất chưa phát triển cơ sở hạ tầng Dự án Sài Gòn-Mê Kông	468.356.060.000	468.356.060.000	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	259.494.635.995	259.494.635.995	259.494.635.995	259.494.635.995
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636	149.277.006.636	149.277.006.636
Khu tái định cư thuộc Dự án Nhiệt điện Kiên Lương	64.570.275.818	64.570.275.818	64.570.275.818	64.570.275.818
Khu căn hộ Tân Tạo	29.755.423.403	29.755.423.403	29.640.877.948	29.640.877.948
Chi phí đầu tư dự án Nhà Bè	23.980.500.000	23.980.500.000	23.980.500.000	23.980.500.000
Chung cư công nhân	453.275.658	453.275.658	453.275.658	453.275.658
Dự án khác	1.822.361.029	1.822.361.029	1.822.361.029	1.822.361.029
<b>Cộng</b>	<b>3.154.499.942.253</b>	<b>3.154.499.942.253</b>	<b>3.154.385.396.798</b>	<b>3.154.385.396.798</b>





**Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chung cư công nhân	36.858.681.001	36.858.681.001
Khác	4.310.761.998	18.876.994.103
<b>Cộng</b>	<u><u>41.169.442.999</u></u>	<u><u>55.735.675.104</u></u>



## 10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	193.081.741.428	43.998.914.861	19.302.367.621	1.858.063.874	71.556.420	258.312.644.204
Số tăng trong kỳ	327.421.000	768.113.611	5.021.401.273	-	-	6.116.935.884
- Mua trong kỳ	-	768.113.611	2.884.492.183	-	-	3.652.605.794
- Đầu tư XDCB hoàn thành	327.421.000	-	-	-	-	327.421.000
- Tăng khác	-	-	2.136.909.090	-	-	2.136.909.090
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	193.409.162.428	44.767.028.472	24.323.768.894	1.858.063.874	71.556.420	264.429.580.088
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	77.793.905.127	22.768.150.578	16.473.189.501	1.826.049.035	71.556.420	118.932.850.661
Số tăng trong kỳ	2.999.773.413	1.894.922.076	1.443.356.046	6.120.000	-	6.344.171.535
- Khấu hao trong kỳ	2.999.773.413	1.894.922.076	347.902.904	6.120.000	-	5.248.718.393
- Tăng khác	-	-	1.095.453.142	-	-	1.095.453.142
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	80.793.678.540	24.663.072.654	17.916.545.547	1.832.169.035	71.556.420	125.277.022.196
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	115.287.836.301	21.230.764.283	2.829.178.120	32.014.839	-	139.379.793.543
Tại ngày cuối kỳ	112.615.483.888	20.103.955.818	6.407.223.347	25.894.839	-	139.152.557.892

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: - VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 61.384.634.151 VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: - VND





**11 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>5.003.802.992</b>	<b>4.482.116.505</b>	<b>9.485.919.497</b>
<b>Số tăng trong kỳ</b>	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-
- Tạo ra từ nội bộ	-	-	-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
<b>Số giảm trong kỳ</b>	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.003.802.992</b>	<b>4.482.116.505</b>	<b>9.485.919.497</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1.449.054.813</b>	<b>4.358.852.932</b>	<b>5.807.907.745</b>
<b>Số tăng trong kỳ</b>	<b>42.938.845</b>	<b>9.295.050</b>	<b>52.233.895</b>
- Khấu hao trong kỳ	42.938.845	9.295.050	52.233.895
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-
<b>Số giảm trong kỳ</b>	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.491.993.658</b>	<b>4.368.147.982</b>	<b>5.860.141.640</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>3.554.748.179</b>	<b>123.263.573</b>	<b>3.678.011.752</b>
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>3.511.809.334</b>	<b>113.968.523</b>	<b>3.625.777.857</b>

**Ghi chú:**

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

- VND

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

4.296.215.505 VND



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

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ thuê tài chính khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	-	<b>18.712.833.534</b>	-	<b>18.712.833.534</b>
<b>Số tăng trong kỳ</b>	-	-	-	-
- Thuê tài chính trong kỳ	-	-	-	-
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
<b>Số giảm trong kỳ</b>	-	<b>2.136.909.090</b>	-	<b>2.136.909.090</b>
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-
- Giảm khác	-	2.136.909.090	-	2.136.909.090
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	<b>16.575.924.444</b>	-	<b>16.575.924.444</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	-	<b>2.878.881.062</b>	-	<b>2.878.881.062</b>
<b>Số tăng trong kỳ</b>	-	<b>935.641.668</b>	-	<b>935.641.668</b>
- Khấu hao trong kỳ	-	935.641.668	-	935.641.668
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-
<b>Số giảm trong kỳ</b>	-	<b>1.095.453.142</b>	-	<b>1.095.453.142</b>
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	-	-
- Giảm khác	-	1.095.453.142	-	1.095.453.142
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	<b>2.719.069.588</b>	-	<b>2.719.069.588</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
<b>Tại ngày đầu năm</b>	-	<b>15.833.952.472</b>	-	<b>15.833.952.472</b>
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	-	<b>13.856.854.856</b>	-	<b>13.856.854.856</b>

**Ghi chú:**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 13.856.854.856 VND
- Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong kỳ: Không có.
- Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm: Không có.
- Điều khoản gia hạn thuê hoặc quyền được quyền mua tài sản: Theo Hợp đồng thuê.



**13 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê (*)</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>608.169.413.784</b>	<b>25.978.144.772</b>	<b>9.234.155.888</b>	<b>624.913.402.668</b>
- Quyền sử dụng đất	102.831.605.956	9.234.155.888	-	112.065.761.844
- Nhà	84.578.812.043	-	-	84.578.812.043
- Cơ sở hạ tầng	420.758.995.785	16.743.988.884	9.234.155.888	428.268.828.781
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>238.399.411.551</b>	<b>30.210.478.442</b>	<b>8.759.424.937</b>	<b>259.850.465.056</b>
- Quyền sử dụng đất	33.279.413.480	1.623.563.578	8.759.424.937	26.143.552.121
- Nhà	39.297.221.182	1.459.534.087	-	40.756.755.269
- Cơ sở hạ tầng	165.822.776.889	27.127.380.777	-	192.950.157.666
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>369.770.002.233</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>365.062.937.612</b>
- Quyền sử dụng đất	69.552.192.476	-	-	85.922.209.723
- Nhà	45.281.590.861	-	-	43.822.056.774
- Cơ sở hạ tầng	254.936.218.896	-	-	235.318.671.115
<b>b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>				
<b>Nguyên giá</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	-	-	-	-
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

**Ghi chú:**

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

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

- Nguyên giá BĐS đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn 14.847.511.493 VND cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá



## 14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>14.1. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí sửa chữa	8.145.454.544	-
- Chi phí mua bảo hiểm	89.411.233	-
- CCDC xuất dùng	189.795.425	152.126.022
- Chi phí khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>8.424.661.202</b>	<b>152.126.022</b>
<b>14.2. Dài hạn</b>		
- Chi phí sửa chữa	6.044.738.749	11.307.676.808
- Phí thuê đất	2.747.567.120	2.804.666.998
- CCDC xuất dùng	1.973.782.559	546.571.398
- Chi phí mua bảo hiểm	8.623.468	12.801.948
- Chi phí khác	123.111.112	-
<b>Cộng</b>	<b>10.897.823.008</b>	<b>14.671.717.152</b>





## 15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

## 15.1. Ngắn hạn

## a. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay Ngân hàng:</b>						
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT VN	23.676.028.483	23.676.028.483	15.598.645.887	11.631.869.393	19.709.251.989	19.709.251.989
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả:</b>						
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT VN	675.000.000	675.000.000	273.000.000	402.000.000	804.000.000	804.000.000
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	3.403.448.959	3.403.448.959	1.701.722.000	1.701.722.010	3.403.448.969	3.403.448.969
<b>Cộng</b>	<b>27.754.477.442</b>	<b>27.754.477.442</b>	<b>17.573.367.887</b>	<b>13.735.591.403</b>	<b>23.916.700.958</b>	<b>23.916.700.958</b>

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

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV-202300023 ngày 16/01/2023	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam	11 tháng	9,8% - 11,4%	23.676.028.483	Quyền SDD 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 m2.
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>					
Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV-201900090 ngày 21/03/2019	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam	60 tháng	10,00%	675.000.000	Quyền SDD 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 m2.

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023

11 hợp đồng thuê tài chính: B200839603, B210125401, B200742201, B211156701, B211241501, B211155201, B220205201, B211243001, B220551501, B220609501, B220550401	Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	60 tháng	Lãi suất tiêu chuẩn + Biên độ (2.4%)	3.403.448.959	Toàn bộ tài sản cố định thuê tài chính (Thuyết minh số 12)
--	--	----------	--	---------------	--

**Cộng****27.754.477.442****15.2. Dài hạn****a. Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối kỳ		Phát sinh		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam</i>	-	-	-	273.000.000	273.000.000	273.000.000
<i>Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease</i>	6.390.283.672	6.390.283.672	-	1.701.722.000	8.092.005.672	8.092.005.672
<b>Cộng</b>	<b>6.390.283.672</b>	<b>6.390.283.672</b>	<b>-</b>	<b>1.974.722.000</b>	<b>8.365.005.672</b>	<b>8.365.005.672</b>

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

Số/ngày của hợp đồng vay	Bên cho vay	Thời hạn vay	Lãi suất	Số cuối kỳ	Hình thức đảm bảo khoản vay
11 hợp đồng thuê tài chính: B200839603, B210125401, B200742201, B211156701, B211241501, B211155201, B220205201, B211243001, B220551501, B220609501, B220550401	Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	60 tháng	Lãi suất tiêu chuẩn + Biên độ (2.4%)	6.390.283.672	Toàn bộ tài sản cố định thuê tài chính (Thuyết minh số 12)
<b>Cộng</b>				<b>6.390.283.672</b>	





**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Bên khác	160.370.736.398	160.370.736.398	185.426.710.037	185.426.710.037
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức	119.335.002.118	119.335.002.118	113.514.293.131	113.514.293.131
- Nhà cung cấp khác	41.035.734.280	41.035.734.280	71.912.416.906	71.912.416.906
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2)	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>160.370.736.398</b>	<b>160.370.736.398</b>	<b>185.426.710.037</b>	<b>185.426.710.037</b>

**17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Bên khác	355.560.921.643	355.560.921.643	419.399.654.263	419.399.654.263
- Khách hàng thuê đất	75.084.379.000	75.084.379.000	7.504.765.206	7.504.765.206
+ Công ty TNHH DH Logistics Management VN	75.084.379.000	75.084.379.000	7.504.765.206	7.504.765.206
+ Khách hàng khác	-	-	-	-
- Khách hàng ứng trước mua nền thương mại	16.396.370.382	16.396.370.382	125.006.556.332	125.006.556.332
Khác	264.080.172.261	264.080.172.261	286.888.332.725	286.888.332.725
Bên liên quan	3.023.500	3.023.500	-	-
<b>Cộng</b>	<b>355.563.945.143</b>	<b>355.563.945.143</b>	<b>419.399.654.263</b>	<b>419.399.654.263</b>

**18 . 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 kỳ
<b>18.1. Thuế và các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	18.155.120.962	14.151.462.555	20.241.257.036	12.065.326.481
Thuế thu nhập DN	40.522.230.303	8.795.089.914	23.813.840.005	25.503.480.212
Thuế thu nhập cá nhân	1.093.357.819	736.487.625	965.956.228	863.889.216
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.697.227.590	282.546.098	282.546.098	1.697.227.590
Các loại thuế khác	895.291.570	15.000.000	15.000.000	895.291.570
<b>Cộng</b>	<b>62.363.228.244</b>	<b>23.980.586.192</b>	<b>45.318.599.367</b>	<b>41.025.215.069</b>
<b>18.2. Thuế và các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập DN	1.867.833.367	745.805.023	-	1.122.028.344
Thuế thu nhập cá nhân	20.689.986	33.491.141	52.503.509	39.702.354
<b>Cộng</b>	<b>1.888.523.353</b>	<b>779.296.164</b>	<b>52.503.509</b>	<b>1.161.730.698</b>

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

**19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>19.1. Ngắn hạn</b>		
- Chi phí xây dựng con đường Dự án E-City	515.861.367.288	515.861.367.288
- Chi phí lãi vay	1.114.940.224	4.468.958.554
- Chi phí hoàn thiện đất và nhà xưởng cho thuê	94.265.547.008	94.254.782.909
- Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	4.489.292.052	-
- Chi phí thuê đất	20.971.178.235	20.971.178.235
- Chi phí phải trả khác	44.336.528.101	44.011.261.024
<b>Cộng</b>	<b><u>681.038.852.908</u></b>	<b><u>679.567.548.010</u></b>

**20 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>20.1. Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	-	-
- BHXH, BHYT, BHTN	4.080.272	-
- Nhận tạm ứng (*)	68.827.194.396	22.434.475.717
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.823.871.426	1.581.124.772
- Lãi vay phải trả (BIDV và PVCombank)	392.153.275.457	387.749.719.457
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	151.125.840.120	177.285.860.685
<b>Cộng</b>	<b><u>613.934.261.671</u></b>	<b><u>589.051.180.631</u></b>
<b>20.2. Dài hạn</b>		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	38.939.966.449	43.002.400.535
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>38.939.966.449</u></b>	<b><u>43.002.400.535</u></b>

*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)*

**21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	6.857.302.213	6.813.025.552
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>6.857.302.213</u></b>	<b><u>6.813.025.552</u></b>

**22 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Dài hạn</b>		
- Dự phòng tái cơ cấu	-	-
- Dự phòng phải trả khác	1.060.619.490	1.072.323.740
<b>Cộng</b>	<b><u>1.060.619.490</u></b>	<b><u>1.072.323.740</u></b>



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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>23.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời khấu trừ	4.903.798.905	4.838.157.252
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	-	-
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng	-	-
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(4.903.798.905)	(4.838.157.252)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>23.2. Thuế thu nhập hoãn lại</b>		
- 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	108.543.336.802	109.515.026.163
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(4.903.798.905)	(4.838.157.252)
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<u>103.639.537.897</u>	<u>104.676.868.911</u>



## 24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>9.384.636.070.000</b>	<b>307.376.827.511</b>	<b>(3.673.910.000)</b>	<b>9.040.161.210</b>	<b>626.538.245.264</b>	<b>35.107.356.222</b>	<b>10.359.024.750.207</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	2.483.321.984	2.483.321.984
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	(260.369.478.773)	-	(260.369.478.773)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	(5.160.490.631)	(5.160.490.631)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>9.384.636.070.000</b>	<b>307.376.827.511</b>	<b>(3.673.910.000)</b>	<b>9.040.161.210</b>	<b>366.168.766.491</b>	<b>32.430.187.575</b>	<b>10.095.978.102.787</b>
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	35.884.055.232	745.593.612	36.629.648.844
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>9.384.636.070.000</b>	<b>307.376.827.511</b>	<b>(3.673.910.000)</b>	<b>9.040.161.210</b>	<b>402.052.821.723</b>	<b>33.175.781.187</b>	<b>10.132.607.751.631</b>



**24.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ 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	-	-

**24.4. Cổ phiếu**

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

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

**24.5. Cổ tức**

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

**24.6. Các quỹ của doanh nghiệp**

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

**25 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**25.1. Ngoại tệ các loại**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
- USD	68.101,72	36.738,10
- EUR	-	-

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

Đơn vị tính: VND

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	10.112.088.055	245.852.881.758
- Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất	38.856.740.264	57.002.431.940
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	79.822.725.524	66.329.858.025
- Doanh thu bán đất nền thương mại	17.788.780.214	9.090.719.986
- Doanh thu bán đất nền tái định cư	-	-
- Doanh thu khác	70.014.699	-
<b>Cộng</b>	<b>146.650.348.756</b>	<b>378.275.891.709</b>

**Ghi chú: (\*)**

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

## 2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	4.565.710.657	7.437.352.971
<b>Cộng</b>	<b>4.565.710.657</b>	<b>7.437.352.971</b>

## 3 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
- Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	859.826.880	129.127.565.616
- Giá vốn nhà xưởng, kho bãi, văn phòng cho thuê	16.500.509.434	9.551.701.390
- Giá vốn dịch vụ cung cấp	49.709.014.119	54.157.489.097
- Giá vốn bán đất nền thương mại	5.209.642.123	2.685.423.302
- Giá vốn bán đất nền tái định cư	-	-
- Giá vốn cụm Chung cư công nhân	-	-
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
- Giá vốn khác	490.492.581	-
<b>Cộng</b>	<b>72.769.485.137</b>	<b>195.522.179.405</b>

## 4 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	65.514.040	730.127.411
- Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
- Lãi bán ngoại tệ	1.605.000	-
- Cổ tức lợi nhuận được chia	2.001.725.000	-
- Lãi bán chứng khoán	-	14.393.589.225
- Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng thuê đất và nhà xưởng	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	96.803	1.311.095
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.068.940.843</b>	<b>15.125.027.731</b>



**5 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ này	Kỳ trước
- Lãi tiền vay	1.811.683.344	82.000.765
- Lỗ do bán ngoại tệ	36.148.000	-
- Chi phí bán các khoản đầu tư	-	-
- Chiết khấu thanh toán, bán hàng chậm trả	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	530.731	-
- Dự phòng tổn thất đầu tư	3.090.638.076	-
- Chi phí tài chính khác	490.231.682	49.257.245
<b>Cộng</b>	<b>5.429.231.833</b>	<b>131.258.010</b>

**6 . THU NHẬP KHÁC**

	Kỳ này	Kỳ trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	13.636.364
- Phí chuyển nhượng nền, căn hộ	-	209.575.146
- Tiền phạt thu được	4.787.475.168	4.608.112.725
- Phí thanh lý hợp đồng thuê đất	-	1.336.247.373
- Các khoản khác	998.611.084	1.814.357.487
<b>Cộng</b>	<b>5.786.086.252</b>	<b>7.981.929.095</b>

**7 . CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí thanh lý TSCĐ	-	-
- Các khoản tiền nộp phạt	13.803.465	4.201.731.367
- Các khoản khác	475.860.301	7.266.750.142
<b>Cộng</b>	<b>489.663.766</b>	<b>11.468.481.509</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>8.1. Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí nguyên, vật liệu	-	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí nhân công	123.781.848	173.464.414
- Chi phí khấu hao	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
- Chi phí khác bằng tiền	34.036.000	34.050.000
<b>Cộng</b>	<b>157.817.848</b>	<b>207.514.414</b>

**8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

- Chi phí nguyên, vật liệu	83.057.572	675.412.354
- Chi phí công cụ, dụng cụ	47.452.132	89.478.587
- Chi phí nhân công	16.352.062.724	14.681.780.640
- Chi phí khấu hao	2.104.867.978	687.177.428
- Thuế, phí, lệ phí	320.097.346	414.017.635
- Chi phí dự phòng	(316.483.878)	-
- Hoàn nhập dự phòng tiền lương	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.898.026.169	4.086.142.868

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023

- Chi phí khác bằng tiền	2.471.173.801	1.803.206.229
<b>Cộng</b>	<b>25.960.253.844</b>	<b>22.437.215.741</b>
<b>9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ</b>		
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
- Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê	859.826.880	129.127.565.616
- Giá vốn nhà xưởng, kho bãi, văn phòng cho thuê	16.500.509.434	9.551.701.390
- Giá vốn dịch vụ cung cấp	49.709.014.119	54.157.489.097
- Giá vốn bán đất nền thương mại	5.209.642.123	2.685.423.302
- Giá vốn bán đất nền tái định cư	-	-
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.063.490.406	5.859.448.624
- Chi phí công cụ, dụng cụ	1.293.992.607	586.645.272
- Chi phí nhân công	21.809.853.995	16.221.726.161
- Chi phí khấu hao TSCĐ	27.687.647.461	17.672.406.960
- Thuế, phí, lệ phí	320.097.346	22.761.200
- Hoàn nhập dự phòng tiền lương	-	-
- Chi phí dự phòng	(316.483.878)	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.535.768.249	7.496.101.854
- Chi phí bằng tiền khác	6.453.808.484	2.618.730.299
<b>Cộng</b>	<b>167.127.167.226</b>	<b>245.999.999.775</b>
<b>10 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH</b>		
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.540.894.937	27.938.645.064
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.540.894.937</b>	<b>27.938.645.064</b>
<b>11 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI</b>		
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
- 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	(1.037.331.014)	(438.968.667)
- 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	-	2.714.460.680
<b>Cộng</b>	<b>(1.037.331.014)</b>	<b>2.275.492.013</b>
<b>12 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU</b>		
	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	35.884.055.232	127.396.720.873
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	35.884.055.232	127.396.720.873
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-

501172  
CÔNG TY  
TNHH  
DỊCH VỤ TƯ  
VẤN  
KẾ TOÁN  
KIỂM TOÁN  
PHÍA NAM  
- T.P. HỒ CHÍ MINH



Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	938.321.575	938.321.575
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>38</b>	<b>136</b>

**13 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	35.884.055.232	127.396.720.873
Quý khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	938.321.575	938.321.575
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>38</b>	<b>136</b>

**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>Kỳ này</u>	<u>Kỳ 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>Kỳ này</u>
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	15.598.645.887
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường	-
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi	-
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	-
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	-
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác	-

**4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ**

	<u>Kỳ này</u>
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	13.735.591.403
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	-
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi	-
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	-
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán	-
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác	-



## VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

## 1 . Thông tin về các bên liên quan

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

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

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

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

		Kỳ này	Kỳ trước
+ Chi phí tiền lương		2.164.359.629	2.192.414.672
+ Thù lao		-	-
<i>Trong đó:</i>			
<b>Họ và Tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Lương</b>	<b>Thù lao</b>
<b>6 tháng 2023:</b>			
ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN	Chủ tịch HĐQT	-	-
ĐẶNG QUANG HẠNH	UV HĐQT	460.954.800	-
HUYỀN HỒ	UV HĐQT	60.000.000	-
NGUYỄN THANH PHONG	Tổng Giám đốc	432.340.900	-
PHAN THỊ HIỆP	Phó TGD Thường trực	493.293.000	-
NGUYỄN THỊ HOA	Kế toán trưởng	5.384.600	-
BÙI THỊ PHƯƠNG	Kế toán trưởng	285.000.000	-
NGUYỄN THỊ NGỌC MAI	Trưởng ban Kiểm soát	235.982.899	-
LÊ THỊ PHƯƠNG CHI	TV BKS	155.403.430	-
ĐINH THỊ MAI	TV BKS	36.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.164.359.629</b>	<b>-</b>
<b>6 tháng 2022:</b>			
ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN	Chủ tịch HĐQT	-	-
ĐẶNG QUANG HẠNH	UV HĐQT	93.823.100	-
HUYỀN HỒ	UV HĐQT Độc lập	60.000.000	-
PHAN THỊ HIỆP	Phó TGD Thường trực	812.784.616	-
NGUYỄN THANH PHONG	Phó Tổng Giám đốc	217.464.000	-
MAI CÔNG HỒ	Phó Tổng Giám đốc	385.850.000	-
NGUYỄN THỊ HOA	Kế toán trưởng	139.038.356	-
BÙI THỊ PHƯƠNG	Trưởng ban Kiểm soát	147.831.464	-
LÊ THỊ PHƯƠNG CHI	TV BKS	141.376.000	-
NGUYỄN THỊ NGỌC MAI	TV BKS	194.247.136	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.192.414.672</b>	<b>-</b>
<b>Các giao dịch khác</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
- Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT		
+ Công ty Itaco chi tạm ứng		-	45.345.000.000
+ Công ty Itaco thu tạm ứng		-	51.500.000.000
+ Công ty Tadico chi tạm ứng		-	223.020.502.458
- Ông Đặng Quang Hạnh	UV HĐQT		
+ Công ty Itaco chi tạm ứng		-	14.702.200.000
+ Công ty Itaco thu tạm ứng		-	12.313.200.000
- Bà Phan Thị Hiệp	Phó TGD Thường trực		
+ Công ty Itaco chi tạm ứng		-	161.850.000





+ Công ty Itaco hoàn tiền trả trước mua đất nền thương mại B1		1.660.000.000	-
+ Công ty Tadico chi tạm ứng		100.000.000	4.527.400.000
+ Công ty Tadico thu tạm ứng		2.458.261.996	-
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai	Trưởng ban Kiểm soát		
+ Công ty Tadico chi tạm ứng		2.000.000	-
+ Công ty Tadico thu tạm ứng		2.000.000	-
- Bà Hoàng Thị Kim Tuyền	Bên liên quan		
+ Công ty Itaco chi tạm ứng		-	35.547.299.947
+ Công ty Itaco thu tạm ứng		-	4.357.124.183
+ Công ty Tadico chi tạm ứng		-	12.257.556.119
+ Công ty Tadico thu tạm ứng		-	7.689.135.817
- Bà Nguyễn Thị Lài	Cổ đông		
+ Công ty Tadico chi tạm ứng		-	-
+ Công ty Tadico thu tạm ứng		3.937.332.242	815.952.458

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

	Chức vụ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Các khoản phải trả			
- Bà Phan Thị Hiệp	Phó TGD Thường trực	-	1.660.000.000
Các khoản phải thu			
- Bà Đặng Thị Hoàng Yến	Chủ tịch HĐQT	6.501.205.000	6.501.205.000
- Bà Phan Thị Hiệp	Phó TGD Thường trực	1.912.138.004	4.275.400.000
- Bà Nguyễn Thị Lài	Cổ đông	-	3.937.332.242

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

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

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO  
 CHỖ CHỮ KÝ VÀ CHỮ ĐÓNG CHỮ  
 CỦA NGƯỜI CHỨC VỤ  
 PHÓ TGD THƯỜNG TRỰC

Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC)	Đồng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 (TEC2)	Đồng thành viên quản lý chủ chốt/ Công ty được đầu tư
Công ty CP Phát triển Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	Đồng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Truyền Thông - Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Đồng thành viên quản lý chủ chốt

Ghi chú: Công ty TNHH Sản xuất & Xây dựng Kiên Lương không còn là bên liên quan.

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Giá trị giao dịch (VNĐ)</b>
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	Tiền com, tiền rác	314.920.650
	Thu tiền com, tiền rác	236.324.050
	Khám sức khỏe định kỳ	73.583.000
	Thu tiền khám sức khỏe	73.583.000
	Thu tạm ứng	800.000.000
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Đô thị Tân Tạo	Chi tạm ứng	31.064.856.448
	Thu tạm ứng	28.650.000.000
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC)	Chi tiền cho mượn	4.500.000
Công ty CP Đại học Tân Tạo	Chi tiền cho mượn	2.786.100.000
	Thu tiền cho mượn	5.200.000.000
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương	Cho thuê văn phòng, tiền com	683.969.000
	Thu tiền thuê văn phòng	611.997.705
Trường Đại học Tân Tạo	Tiền com, tiệc	202.405.500
	Thu tiền com, tiệc	130.044.946
	Chi tạm ứng	5.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE	Tiền com, tiền rác	5.390.000
	Thu tiền com, tiền rác	7.313.500
	Ứng trước tiền mua gạo	460.000.000
	Nhận cung cấp sản phẩm	1.300.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Thu tạm ứng	75.220.000.000
Quỹ ITA “Vi Tương lai”	Chi khác	23.467.200
	Thu khác	2.281.900
	Nhận tạm ứng	2.000.000.000
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC)	Chi tiền cho mượn	84.939.000.000



Công ty CP Phát triển Tân Tạo	<i>Chi tạm ứng</i>	3.000.000
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	<i>Chi tiền cho mượn</i>	91.327.700.000
Công ty CP Truyền Thông - Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	<i>Chi tạm ứng</i>	3.000.000

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

<b>Các khoản phải thu</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>
<b>- Phải thu khách hàng</b>		
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	742.333.190
Công ty CP Đại học Tân Tạo	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	568.231.804
Trường Đại học Tân Tạo	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	72.360.554
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	2.564.313.889
Công ty CP Đầu tư Tân Tạo	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	16.469.145
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	15.814.518.065
<b>- Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	<i>Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình</i>	33.175.344.458
	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	574.257.999
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	569.696.197
Công ty CP Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	<i>Hoạt động khác</i>	28.000.000
<b>- Phải thu khác</b>		
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	<i>Giá trị dở dang công trình</i>	2.529.135.000
	<i>Chi tạm ứng</i>	27.800.000.000
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC)	<i>Cho mượn tiền, tạm ứng</i>	1.260.378.843.408
Công ty CP Đại học Tân Tạo	<i>Cho mượn tiền, tạm ứng</i>	674.460.645.540
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	<i>Cho mượn tiền, tạm ứng</i>	174.261.881.100
	<i>Giá trị dở dang công trình</i>	2.667.622.492
Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo	<i>Chi tạm ứng</i>	73.988.292.931
Trường Đại học Tân Tạo	<i>Chi tạm ứng</i>	86.817.224.332
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE	<i>Chi tạm ứng</i>	150.413.682.723
	<i>Thu lãi cho vay</i>	53.369.863
	<i>Giá trị dở dang công trình</i>	80.996.960.022
Quỹ ITA “Vi Tương lai”	<i>Cho mượn tiền</i>	82.269.758.900
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC)	<i>Cho mượn tiền</i>	154.979.958.134
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 (TEC2)	<i>Cho mượn tiền</i>	3.994.000.000
Công ty CP Phát triển Tân Tạo	<i>Nhận cổ tức</i>	20.000.300.000
	<i>Chi tạm ứng</i>	38.000.000



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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2023

Công ty CP Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong	<i>Chi tạm ứng</i>	439.995.800
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	<i>Nhận cổ tức</i>	47.144.621.854
	<i>Cho mượn tiền</i>	91.327.700.000
Công ty CP Truyền Thông - Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	<i>Chi tạm ứng</i>	3.000.000
<b>- Phải thu về cho vay</b>		
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & XK Gạo thơm ITA-Rice	<i>Cho vay</i>	11.000.000.000
Cộng ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo	<i>Cho vay</i>	800.000.000
<b>Các khoản phải trả</b>		
<b>- Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & XK Gạo thơm ITA-Rice	<i>Mua dịch vụ</i>	3.023.500
<b>- Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	<i>Nhận tạm ứng</i>	47.094.185.679
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo	<i>Nhận tạm ứng</i>	16.224.475.717
Quỹ ITA - Vi tương lai	<i>Nhận tạm ứng</i>	2.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Đô thị Sài Gòn - Mê Kông	<i>Nhận tạm ứng</i>	3.508.533.000

1729-1  
 CÔNG TY  
 ĐẦU TƯ VÀ  
 CÔNG NGHIỆP  
 TÂN TẠO  
 HỒ CHÍ MINH



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

Quyền sử dụng đất 29.617 m<sup>2</sup> 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 Tin học và Tư vấn Xây dựng Phương Nam (là bên liên quan).

**2.2. Các khoản cam kết góp vốn**

Vào ngày 30/06/2023, Công ty có các nghĩa vụ góp vốn đầu tư vào các công ty khác như sau:

Công ty	Mối quan hệ	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD		Vào ngày 30/06/2023	
		Số tiền(VND)	% sở hữu	Vốn điều lệ đã góp (VND)	Vốn điều lệ chưa góp (VND)
Công ty CP Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Công ty con	70.803.300.000	51,00	6.113.326.060	64.689.973.940
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê 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
<b>Cộng</b>		<b>1.702.255.000.000</b>		<b>1.019.237.616.555</b>	<b>683.017.383.445</b>

**2.3. Nợ tiềm tàng**

Cho đến ngày 30/06/2023, 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 m<sup>2</sup> (cho đến ngày 31/12/2022 là 938.350 m<sup>2</sup>) và Khu Công nghiệp Tân Đức là 1.683.880 m<sup>2</sup> (cho đến ngày 31/12/2022 là 1.683.880 m<sup>2</sup>). Giá vốn tương ứng, bao gồm tiền thuê đất phải trả, được ước tính dựa trên đơn giá thuê đất của các hợp đồng thuê đất hàng năm và các phụ lục có liên quan đã được ký kết với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

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

### 3 . Báo cáo bộ phận

#### Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

	Cho thuê đất và cơ sở hạ tầng	Cho thuê nhà xưởng, nhà kho và văn phòng	Cung cấp dịch vụ	Đất nền thương mại, đất nền tái định cư và hoạt động khác	Tổng cộng
<b><u>Kỳ này</u></b>					
Doanh thu	10.112.088.055	38.856.740.264	79.822.725.524	17.858.794.913	146.650.348.756
Các khoản giảm trừ doanh thu	4.565.710.657	-	-	-	4.565.710.657
Giá vốn	859.826.880	16.500.509.434	49.709.014.119	5.700.134.704	72.769.485.137
Lợi nhuận gộp	4.686.550.518	22.356.230.830	30.113.711.405	12.158.660.209	69.315.152.962
<b><u>Kỳ trước</u></b>					
Doanh thu	245.852.881.758	57.002.431.940	66.329.858.025	9.090.719.986	378.275.891.709
Các khoản giảm trừ doanh thu	7.437.352.971	-	-	-	7.437.352.971
Giá vốn	129.127.565.616	9.551.701.390	54.157.489.097	2.685.423.302	195.522.179.405
Lợi nhuận gộp	109.287.963.171	47.450.730.550	12.172.368.928	6.405.296.684	175.316.359.333

#### Báo cáo theo khu vực địa lý

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





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

Đối với thông tin về quyết định của Toà án mở thủ tục phá sản số 56 ngày 25/01/2018 của Toà án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh (Công ty không nhận được tổng đạt chính thức Quyết định này) liên quan đến Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Quốc Linh (sau đây gọi là "Công ty Quốc Linh"), Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để Toà án Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh xem xét lại theo thủ tục giám đốc thẩm, Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định không có bất kỳ giao dịch kinh tế nào với Công ty Quốc Linh, mà chỉ là bên có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Hơn nữa, chỉ với số tiền hơn 27 tỷ đồng tương ứng với khoảng 0,23% tổng tài sản của Công ty là không ảnh hưởng đáng kể đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

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

- Theo Bản án sơ thẩm số 01/2017/KDTM-ST ngày 16/01/2017 của Toà án Nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An quyết định: buộc Công ty liên đới cùng Công ty CP Phát triển Đô thị Việt Nam (sau đây gọi là "Công ty VNLand") có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Quốc Linh số tiền nợ gốc là 14.313.752.821 đồng và tiền lãi 7.113.935.151 đồng; Thời hiệu thi hành án là 5 năm.

- Theo Bản án phúc thẩm số 07/2017/KDTM-PT ngày 05/05/2017 của Toà án Nhân dân tỉnh Long An quyết định: buộc Công ty VNLand có nghĩa vụ liên đới cùng với Công ty thanh toán cho Công ty Quốc Linh số tiền nợ gốc và lãi tổng cộng là 21.338.086.984 đồng.

- Quyết định giám đốc thẩm số 14/2019/KDTM-GĐT ngày 04/07/2019 của Toà án Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh nhận định: Công ty không phải chịu nghĩa vụ liên đới với Công ty VNLand thanh toán tiền cho Công ty Quốc Linh. Toà án cấp sơ thẩm và Toà án cấp phúc thẩm cho rằng Công ty là Chủ đầu tư dự án thụ hưởng khối lượng cát của Công ty Quốc Linh và Công ty không chứng minh được đã thanh toán đủ tiền cho Công ty VNLand nên buộc Công ty liên đới cùng Công ty VNLand trả khoản tiền nợ gốc và lãi cho Công ty Quốc Linh, là không có căn cứ pháp luật. Do đó, Toà án Cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh quyết định: Huỷ toàn bộ bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 07/2017/KDTM-PT ngày 05/05/2017 của Toà án Nhân dân tỉnh Long An và Bản án kinh doanh thương mại số 01/2017/KDTM-ST ngày 16/01/2017 của Toà án Nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An; giao hồ sơ vụ án cho Toà án Nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của Pháp luật.

- Theo Bản án sơ thẩm số 07/2020/KDTM-ST ngày 18/09/2020 của Toà án Nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An quyết định: buộc Công ty VNLand liên đới cùng Công ty có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Quốc Linh tổng số tiền gốc và lãi là 27.720.642.618 đồng, khấu trừ số tiền 70.661.993 đồng đã thi hành, còn phải thanh toán tiếp số tiền 27.649.980.705 đồng.

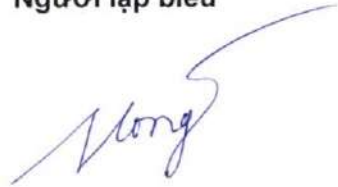
- Theo Bản án phúc thẩm số 01/2021/KDTM-PT ngày 05/01/2021 của Toà án Nhân dân tỉnh Long An quyết định: giữ nguyên Bản án phúc thẩm số 07/KDTM-PT ngày 05/05/2017. Buộc Công ty VNLand và Công ty liên đới thanh toán cho Công ty Quốc Linh số tiền gốc và lãi tổng cộng là 27.720.642.618 đồng, khấu trừ số tiền 70.661.993 đồng đã thi hành, còn phải thanh toán tiếp 27.649.980.705 đồng.

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

**5 . Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán bán niên kết thúc ngày 30/06/2022 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán/soát xét.

Người lập biểu



LƯƠNG THỊ HỒNG

Kế toán trưởng



BÙI THỊ PHƯƠNG

Lập, ngày 28 tháng 08 năm 2023

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THANH PHONG