

Số: 03 /TB-ITACO 24

TP.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2024

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

- 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 riêng quý 4 năm 2023 và giải trình chênh lệch.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2024 tại đường dẫn/This information was published on the company's website on 30/01/2024 (date), as in the link:

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 36

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.488.373.693.605	5.643.550.621.793
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	42.564.149.286	3.536.141.843
111	1. Tiền		42.564.149.286	3.536.141.843
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		7.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		7.000.000.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		481.806.871.549	2.670.163.737.373
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	240.114.789.904	393.254.813.000
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	236.942.813.649	251.785.097.523
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	889.546.647.757	2.915.946.432.087
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(884.797.379.761)	(890.822.605.237)
140	III. Hàng tồn kho	7	2.954.597.719.858	2.967.982.909.210
141	1. Hàng tồn kho		2.990.410.791.082	3.003.795.980.434
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.404.952.912	1.867.833.367
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.163.636.363	-
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		463.854.629	-
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		777.461.920	1.867.833.367

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		8.622.513.294.689	6.448.423.488.955
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		2.577.240.957.561	373.382.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	2.577.240.957.561	373.382.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
220	II. Tài sản cố định		31.542.936.860	31.696.797.858
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	31.542.936.860	31.696.797.858
222	Nguyên giá		96.390.279.391	92.215.627.257
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(64.847.342.531)	(60.518.829.399)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		4.296.215.505	4.296.215.505
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.296.215.505)	(4.296.215.505)
230	III. Bất động sản đầu tư	9	54.304.076.033	56.586.655.949
231	1. Nguyên giá		86.815.150.497	86.815.150.497
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(32.511.074.464)	(30.228.494.548)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	3.193.125.020.181	3.207.003.892.545
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	10.1	3.155.374.745.330	3.154.385.396.798
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10.2	37.750.274.851	52.618.495.747
250	V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	11	2.760.693.376.630	3.152.762.760.603
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.221.798.952.060	2.221.798.952.060
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		658.401.794.205	1.076.132.614.495
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(119.507.369.635)	(145.168.805.952)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		5.606.927.424	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		5.606.927.424	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.110.886.988.294	12.091.974.110.748

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.790.989.115.140	2.797.662.996.108
310	I. Nợ ngắn hạn		2.324.080.290.485	2.719.863.441.692
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12.1	26.278.593.669	27.604.113.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12.2	91.092.769.936	214.398.059.813
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	2.541.562.019	5.856.168.146
314	4. Phải trả người lao động		467.144.400	587.347.227
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	600.611.386.881	600.989.549.030
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		12.498.539.072	6.813.025.552
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	15	1.555.637.478.832	1.843.023.756.419
320	8. Vay ngắn hạn	16	34.874.645.676	20.513.251.989
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		78.170.000	78.170.000
330	II. Nợ dài hạn		466.908.824.655	77.799.554.416
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	399.136.554.301	9.748.361.262
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	-	273.000.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		67.003.285.769	67.003.285.769
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		768.984.585	774.907.385
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.319.897.873.154	9.294.311.114.640
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	9.319.897.873.154	9.294.311.114.640
411	1. Vốn cổ phần		9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		569.476.103.511	569.476.103.511
415	3. Cổ phiếu quỹ		(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.500.000.000	1.500.000.000
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(632.040.390.357)	(657.627.148.871)
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		(657.627.148.871)	(230.168.864.424)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		25.586.758.514	(427.458.284.447)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.110.886.988.294	12.091.974.110.748

Thong

[Signature]



Lương Thị Hồng

Bùi Thị Phương

Nguyễn Thanh Phong

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Kỳ này (Quý IV/2023)	Kỳ trước (Quý IV/2022)	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	32.049.853.156	57.345.907.739	115.460.988.787	131.641.785.906
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	18.1	-	2.142.250.000.000	4.824.941.063	2.145.592.489.064
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	18.1	32.049.853.156	(2.084.904.092.261)	110.636.047.724	(2.013.950.703.158)
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp		27.344.516.404	(1.660.131.181.002)	72.726.711.376	(1.633.816.585.099)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.705.336.752	(424.772.911.259)	37.909.336.348	(380.134.118.059)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	18.2	177.048.042	7.642.494	2.193.714.671	575.854.290
22	7. Chi phí tài chính	19	(24.944.465.905)	(3.485.909.075)	(23.046.596.105)	(3.636.435.499)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>691.012.745</i>	<i>417.769.231</i>	<i>2.614.840.212</i>	<i>284.257.807</i>
25	8. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		18.465.319.187	31.625.943.622	38.297.193.458	47.358.130.605
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		11.361.531.512	(452.905.303.312)	24.852.453.666	(423.279.958.875)
31	11. Thu nhập khác		1.049.374.556	1.569.295.217	2.713.101.335	8.322.052.071
32	12. Chi phí khác		6.012.431	15.561.251	15.002.878	6.405.336.861
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		1.043.362.125	1.553.733.966	2.698.098.457	1.916.715.210
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		12.404.893.637	(451.351.569.346)	27.550.552.123	(421.363.243.665)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành		784.129.056	(1.243.451.180)	1.963.793.609	6.095.040.782
52	16. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		11.620.764.581	(450.108.118.166)	25.586.758.514	(427.458.284.447)

Lương Thị Hồng
Người lập

Bùi Thị Phương
Kế toán trưởng

Nguyễn Thanh Phong
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		27.550.552.123	(421.363.243.665)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10.1	4.321.471.784	5.685.869.011
03	Các khoản dự phòng		(31.686.661.793)	1.361.054.894
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(2.193.714.671)	(575.854.290)
06	Chi phí lãi vay		2.614.840.212	267.242.807
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		606.487.655	(414.624.931.243)
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		(158.423.220.692)	(312.014.323.966)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		13.385.189.352	86.627.909.370
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		188.697.797.470	413.056.685.224
12	Giảm chi phí trả trước		(6.770.563.787)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.509.726.946)	(32.105.257.202)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(873.422.162)	(4.863.236.583)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		34.112.540.890	(263.923.154.400)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác.		(4.174.652.134)	(1.750.192.113.291)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	62.411.655.113
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.000.000.000)	(75.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác			75.000.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác		-	1.952.519.848.460
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.001.725.000	575.854.290
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(9.172.927.134)	265.315.244.572
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		36.276.520.003	20.749.885.295
34	Tiền trả nợ gốc vay		(22.188.126.316)	(130.926.554.565)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		14.088.393.687	(110.176.669.270)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		39.028.007.443	(108.784.579.098)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.536.141.843	112.320.720.941
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	42.564.149.286	3.536.141.843



Lương Thị Hồng
Người lập



Bùi Thị Phương
Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Phong
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 98 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 107).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 5 công ty con, trong đó:

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

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4104000027 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2011, và các GCNĐKKD điều chỉnh. TASERCO có trụ sở chính tại Lô 60A, Đường số 2, Khu Công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TASERCO là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở.

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2022: 100%).

▶ **Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức ("TAD")**

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

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm 98,5% phần vốn chủ sở hữu và 98,5% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2022: 98,5%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

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

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm 94,5% phần vốn chủ sở hữu và 94,5% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2022: 94,5%).

▶ *Công ty Cổ phần Bàu trồi Tân Tạo Mê Kông ("MKS")*

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

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2022: 51%).

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

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

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2022: 51%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định

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

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

3.5 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	4 - 7 năm
Phương tiện vận tải	5 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 6 năm

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.7 Chi phí đi vay

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

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

3.8 Chi phí trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.10 Thuê hoạt động

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Công ty trên bảng cân đối kế toán riêng. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ cho thuê hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	39.512.777	138.743.790
Tiền gửi ngân hàng	42.524.636.509	3.397.398.053
Các khoản tương đương tiền	-	-
TỔNG CỘNG	<u>42.564.149.286</u>	<u>3.536.141.843</u>

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

5.1 Phải thu khách hàng

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	240.114.789.904	393.254.813.000
Bên liên quan (Thuyết minh số 20)	1.111.855.996	28.565.102.395
Bên khác	239.002.933.908	364.689.710.605
Dài hạn	-	-
Bên liên quan (Thuyết minh số 20)	-	-
Bên khác	-	-
TỔNG CỘNG	240.114.789.904	393.254.813.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(212.865.325.574)	(221.326.781.491)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>27.249.464.330</u>	<u>171.928.031.509</u>

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bên liên quan (Thuyết minh số 20)	33.761.593.885	43.625.925.000
Bên khác	203.181.219.764	208.159.172.523
TỔNG CỘNG	236.942.813.649	251.785.097.523
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(81.411.516.525)	(76.239.700.000)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>155.531.297.124</u>	<u>175.545.397.523</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

6. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	889.546.647.757	2.915.946.432.087
Tạm ứng không lãi suất	84.454.000.000	962.879.141.969
Tạm ứng nhân viên	10.000.000	117.629.055
Đặt cọc	294.474.948	294.474.948
Phải thu ngắn hạn khác	804.788.172.809	1.952.655.186.115
Dài hạn	2.577.240.957.561	373.382.000
Phải thu dài hạn khác	2.576.867.575.561	-
Ký quỹ, ký cược	373.382.000	373.382.000
TỔNG CỘNG	3.466.787.605.318	2.916.319.814.087
Dự phòng phải thu khó đòi	(590.520.537.662)	(593.256.123.746)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.876.267.067.656	2.323.063.690.341
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 20)</i>	2.681.422.075.561	976.378.236.969
<i>Bên khác</i>	785.365.529.757	1.939.941.577.118

7. HÀNG TỒN KHO

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Khu E-City Tân Đức (i)	2.518.270.096.450	2.540.248.211.147
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Tạo (i)	472.140.694.632	463.547.769.287
TỔNG CỘNG	2.990.410.791.082	3.003.795.980.434
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(35.813.071.224)	(35.813.071.224)
GIÁ TRỊ THUẬN	2.954.597.719.858	2.967.982.909.210

(i) Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của các dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 16).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	55.449.294.304	24.774.763.855	10.713.613.325	1.277.955.773	92.215.627.257
Tăng trong kỳ	409.278.704	-	3.652.605.794	112.767.636	4.174.652.134
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023	55.858.573.008	24.774.763.855	14.366.219.119	1.390.723.409	96.390.279.391
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(38.497.620.995)	(12.377.838.492)	(8.365.414.139)	(1.277.955.773)	(60.518.829.399)
Khấu hao trong kỳ	(1.265.356.800)	(2.376.385.812)	(683.011.598)	(3.758.922)	(4.328.513.132)
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(39.762.977.795)	(14.754.224.304)	(9.048.425.737)	(1.281.714.695)	(64.847.342.531)
Giá trị còn lại:					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	16.951.673.309	12.396.925.363	2.348.199.186	-	31.696.797.858
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023	16.095.595.213	10.020.539.551	5.317.793.382	109.008.714	31.542.936.860

Công ty đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 16*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

9. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bất động sản đầu tư cho thuê	86.815.150.497	86.815.150.497
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá	-	-
TỔNG CỘNG	86.815.150.497	86.815.150.497

Bất động sản đầu tư cho thuê

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và nhà xưởng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	17.083.849.947	69.731.300.550	86.815.150.497
Tăng trong kỳ	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023	17.083.849.947	69.731.300.550	86.815.150.497
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(5.224.177.994)	(25.004.316.554)	(30.228.494.548)
Khấu hao và hao mòn trong kỳ	(472.725.471)	(1.809.854.445)	(2.282.579.916)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(5.696.903.465)	(26.814.170.999)	(32.511.074.464)
Giá trị còn lại:			
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	11.859.671.953	44.726.983.996	56.586.655.949
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023	11.386.946.482	42.917.129.551	54.304.076.033

Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 16*).

10. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i)	2.221.360.679.532	2.221.360.679.532
Đất phát triển Khu công nghiệp	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức	259.494.635.995	259.494.635.995
Khu Đô thị Ba Hòn	149.277.006.636	149.277.006.636
Khu căn hộ Tân Tạo	30.630.226.480	29.640.877.948
Dự án khác	26.256.136.687	26.256.136.687
TỔNG CỘNG	3.155.374.745.330	3.154.385.396.798

(i) Công ty đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 16*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

10.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Chung cư công nhân	36.858.681.001	36.858.681.001
Khác	891.593.850	15.759.814.746
TỔNG CỘNG	<u>37.750.274.851</u>	<u>52.618.495.747</u>

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Giá gốc các khoản đầu tư		
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.1)	2.221.798.952.060	2.221.798.952.060
Đầu tư vào đơn vị khác	658.401.794.205	1.076.132.614.495
TỔNG CỘNG	<u>2.880.200.746.265</u>	<u>3.297.931.566.555</u>
Dự phòng đầu tư dài hạn	(119.507.369.635)	(145.168.805.952)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.760.693.376.630</u>	<u>3.152.762.760.603</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

11.1 Đầu tư vào công ty con

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

Công ty con	Hoạt động kinh doanh	Tình trạng hoạt động	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
			% sở hữu	Giá trị đầu tư VND	% sở hữu	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại	Đang hoạt động	98,50	1.741.160.000.000	98,50	1.741.160.000.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa nhà xưởng, văn phòng, nhà ở	Đang hoạt động	100,00	380.000.000.000	100,00	380.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo	Giao nhận hàng hóa; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuế hải quan	Đang hoạt động	94,50	94.500.000.000	94,50	94.500.000.000
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	Tiền hoạt động	51,00	6.113.326.060	51,00	6.113.326.060
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông	Xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ	Tiền hoạt động	51,00	25.626.000	51,00	25.626.000
TỔNG CỘNG				2.221.798.952.060		2.221.798.952.060
Dự phòng các khoản đầu tư				(8.276.139.977)		(33.911.618.627)
GIÁ TRỊ THUẦN				2.213.522.812.083		2.187.887.333.433

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

11.2 Góp vốn vào đơn vị khác

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

Giá gốc khoản đầu tư	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Giá trị VND	% sở hữu (*)	Giá trị VND	% sở hữu (*)
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	595.367.844.205	12,00	595.367.844.205	12,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2	-	10,00	417.730.820.290	10,00
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt	40.033.950.000	15,95	40.033.950.000	15,95
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	20.000.000.000	10,00	20.000.000.000	10,00
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo	3.000.000.000	0,06	3.000.000.000	0,06
TỔNG CỘNG	658.401.794.205		1.076.132.614.495	
Dự phòng đầu tư	(111.231.229.658)		(111.257.187.325)	
GIÁ TRỊ THUẦN	547.170.564.547		964.875.427.170	

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

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

12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bên khác	25.703.410.260	27.604.113.516
Bên liên quan (Thuyết minh số 20)	575.183.409	-
TỔNG CỘNG	26.278.593.669	27.604.113.516

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

12.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Khách hàng ứng trước mua nền thương mại	14.562.370.383	125.006.556.332
Khác	76.530.399.553	89.391.503.481
TỔNG CỘNG	91.092.769.936	214.398.059.813

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế giá trị gia tăng	-	3.328.967.627
Thuế thu nhập cá nhân	844.334.429	829.972.929
Các loại thuế khác	1.697.227.590	1.697.227.590
TỔNG CỘNG	2.541.562.019	5.856.168.146

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	600.611.386.881	600.989.549.030
Chi phí xây dựng con đường dự án Ecity	515.861.367.288	515.861.367.288
Chi phí lãi vay	120.895.359	-
Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh	45.906.249.516	45.906.249.516
Các khoản khác	38.722.874.718	39.221.932.226
Dài hạn	-	-
Chi phí lãi vay	-	-
TỔNG CỘNG	600.611.386.881	600.989.549.030

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Ngắn hạn	1.555.637.478.832	1.843.023.756.419
Kinh phí công đoàn, đoàn phí	455.452.336	422.997.711
Lãi vay phải trả	-	387.749.719.457
Khác	1.555.182.026.496	1.454.851.039.251
Dài hạn	399.136.554.301	9.748.361.262
Lãi vay phải trả	388.232.994.872	-
Nhận ký quỹ, ký cược	10.903.559.429	9.748.361.262
TỔNG CỘNG	<u>1.954.774.033.133</u>	<u>1.852.772.117.681</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 20)</i>	1.438.613.103.249	1.306.046.908.662
<i>Bên khác</i>	516.160.929.884	546.725.209.019

16. VAY

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Vay ngắn hạn	34.874.645.676	20.513.251.989
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 16.1)	34.601.645.676	19.709.251.989
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 16.2)	273.000.000	804.000.000
Vay dài hạn	-	273.000.000
Vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 16.2)	-	273.000.000
TỔNG CỘNG	<u>34.874.645.676</u>	<u>20.786.251.989</u>

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

	VND
	Giá trị
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2022	20.786.251.989
Tiền thu từ đi vay	36.276.520.003
Tiền chi trả nợ gốc vay	<u>(22.188.126.316)</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>34.874.645.676</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

16. VAY (tiếp theo)

16.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
VND					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn					
Khoản vay 1	34.601.645.676	Trả nợ theo từng giấy nhận nợ (Lãi suất có điều chỉnh theo từng giấy nhận nợ)	11,4%/năm	Quyền sử dụng đất 14.614,8 m ² và tài sản gắn liền với đất tại Khu Trung Tâm 2, Đường Song Hành, KCN Tân Tạo, P. Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP.HCM với tổng giá trị 87.900.000.000 VND	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

16.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Thời hạn và ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
VND					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn					
Khoản vay 1	273.000.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 21 tháng 03 năm 2024	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ bằng VND theo thông báo của Ngân hàng + 3.70%/năm	Quyền sử dụng đất 14.614,8 m ² và tài sản gắn liền với đất tại Khu Trung Tâm 2, Đường Song Hành, KCN Tân Tạo, P. Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP.HCM với tổng giá trị 87.900.000.000 VND	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động

TỔNG CỘNG 273.000.000

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 273.000.000

Vay dài hạn -

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	(230.168.864.424)	9.721.769.399.087
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	(427.458.284.447)	(427.458.284.447)
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>569.476.103.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>(657.627.148.871)</u>	<u>9.294.311.114.640</u>
Năm nay						
Số đầu năm	9.384.636.070.000	569.476.103.511	(3.673.910.000)	1.500.000.000	(657.627.148.871)	9.294.311.114.640
Phát hành cổ phiếu (i)	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	25.586.758.514	25.586.758.514
Số cuối năm	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>569.476.103.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>1.500.000.000</u>	<u>(632.040.390.357)</u>	<u>9.319.897.873.154</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Vốn cổ phần đã phát hành		
Số đầu năm	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
Số cuối kỳ	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000

17.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Cổ phiếu đăng ký phát hành	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu đã bán ra công chúng <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	938.463.607 938.463.607	938.463.607 938.463.607
Cổ phiếu quỹ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	(142.032) (142.032)	(142.032) (142.032)
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	938.321.575 938.321.575	938.321.575 938.321.575

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Doanh thu gộp	115.460.988.787	131.641.785.906
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	4.247.542.948	22.284.309.995
Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất	16.574.019.067	4.130.708.178
Doanh thu bán đất nền	50.839.267.197	73.411.709.818
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	43.800.159.575	31.815.057.915
Trừ		
Hàng bán trả lại	4.824.941.063	2.145.592.489.064
Doanh thu thuần	110.636.047.724	(2.013.950.703.158)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.001.725.000	20.000
Lãi từ đầu tư trái phiếu	148.561.645	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	43.352.376	575.834.290
Lãi khác	75.650	-
TỔNG CỘNG	<u>2.193.714.671</u>	<u>575.854.290</u>

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay	2.614.840.212	284.257.807
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(25.661.436.317)	(3.920.693.306)
Chi phí tài chính khác	-	-
TỔNG CỘNG	<u>(23.046.596.105)</u>	<u>(3.636.435.499)</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

20. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng	117.275.467.000
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Doanh thu cho thuê, tiền điện Trả lại hàng bán Cần trừ công nợ Nhận cung cấp dịch vụ Thu hồi công nợ	1.787.146.854 4.824.941.063 5.307.435.169 2.370.940.260 873.534.759
Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo	Công ty con	Doanh thu cho thuê, tiền điện Nhận tạm ứng Cần trừ công nợ Thu hồi công nợ	3.067.727.960 16.350.000.000 7.068.398.743 3.373.680.055
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	213.029.805.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	126.534.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn/Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Thu hồi công nợ Chi tạm ứng	28.125.814.321 60.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Doanh thu cho thuê văn phòng Nhận cung cấp dịch vụ Cần trừ công nợ Thu hoàn tạm ứng	1.112.730.000 1.223.995.410 1.223.995.410 16.200.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông – Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	3.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bên liên quan (tiếp theo)	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trường Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Chi tạm ứng	6.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mekong	Công ty con	Chi tạm ứng	3.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Thu hoàn tạm ứng	160.776.500.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

		VND	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Dịch vụ	1.111.855.996
			1.111.855.996
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình	33.733.593.885
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mê Kông		Khác	28.000.000
			33.761.593.885

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2022</i>
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Thu hồi khoản đầu tư	1.092.497.843.408
Công Ty CP Năng Lượng Tân Tạo 2	Đồng sở hữu	Chi tạm ứng	421.724.820.290
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu/ Công ty được đầu tư	Chi tạm ứng	603.168.131.129
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	196.574.958.134
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	120.642.764.100
Quý Ita Vi Tương Lai	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	82.259.058.500
Trường Đại Học Tân Tạo	Cổ đông lớn	Chi tạm ứng	84.454.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương	Cổ đông lớn/Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tân Tạo	Bên liên quan	Chi tạm ứng	20.039.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	38.200.000
Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	20.000.000
Công ty Cổ phần Truyền thông-Giải trí & Sản xuất Media Ban Mai	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Chi tạm ứng	3.000.000
			<u>2.681.422.075.561</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> <i>Ngày 31 tháng 12</i> <i>năm 2022</i>
<i>Phải trả khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức	Công ty con	Nhận tạm ứng	1.355.396.213.430
Công ty CP Khai Thác & Phát Triển Kho Vận Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	59.043.514.515
Công ty TNHH Khai thác DVKD văn phòng và nhà xưởng Tân Tạo	Công ty con	Nhận tạm ứng	24.007.052.000
Quý ITA vì tương lai	Đồng thành viên quản lý chủ chốt	Nhận tạm ứng	166.323.304
			<u>1.438.613.103.249</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	Lũy kế năm 2023
Chi phí tiền lương	4.343.786.629
Thù lao	-
	4.343.786.629

Trong đó:

Họ và tên	Chức vụ	Lương	Thù lao
Đặng Thị Hoàng Yến (a.k.a Maya Dangelas)	Chủ tịch HĐQT	-	-
Đặng Quang Hạnh	Phó Chủ tịch HĐQT	532.877.400	-
Huỳnh Hồ	UV HĐQT Độc lập	120.000.000	-
Nguyễn Thanh Phong	Tổng Giám đốc	1.036.840.900	-
Phan Thị Hiệp	Phó Tổng giám đốc	930.483.800	-
Nguyễn Thị Ngọc Mai	Trưởng ban Kiểm soát	491.982.899	-
Lê Thị Phương Chi	TV BKS	309.817.030	-
Đinh Thị Mai	TV BKS	144.000.000	-
Bùi Thị Phương	Kế toán trưởng	772.400.000	-
Nguyễn Thị Hoa	Kế toán trưởng	5.384.600	-
TỔNG CỘNG		4.343.786.629	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

21. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH

CHỈ TIÊU	Kỳ này (Quý IV/2023)	Kỳ trước (Quý IV/2022)	Chênh lệch	+/- %
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.049.853.156	(2.084.904.092.261)	2.116.953.945.417	-102%
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27.344.516.404	(1.660.131.181.002)	1.687.475.697.406	-102%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.705.336.752	(424.772.911.259)	429.478.248.011	-101%
Doanh thu hoạt động tài chính	177.048.042	7.642.494	169.405.548	2217%
Chi phí tài chính	(24.944.465.905)	(3.485.909.075)	(21.458.556.830)	616%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp	18.465.319.187	31.625.943.622	(13.160.624.435)	-42%
Lợi nhuận khác	1.043.362.125	1.553.733.966	(510.371.841)	-33%
Tổng lợi nhuận trước thuế	12.404.893.637	(451.351.569.346)	463.756.462.983	-103%
Chi phí thuế TNDN	784.129.056	(1.243.451.180)	2.027.580.236	-163%
Tổng lợi nhuận sau thuế	11.620.764.581	(450.108.118.166)	461.728.882.747	-103%

Lợi nhuận sau thuế Q4/2023 đạt 11.620.764.581 đồng, Q4/2022 bị lỗ 450.108.118.166 đồng. Nguyên nhân doanh thu và lợi nhuận Q4/2022 bị lỗ do các nguyên nhân bất khả kháng như sau:

- Thông tin từ Quyết định mở thủ tục phá sản số 56/2018/QĐ-MTTPS ngày 25/01/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 22/2022/QĐ-CĐ ngày 15/04/2022 quyết định chỉ định Quản tài viên quản lý, thanh lý tài sản. Công ty Tân Tạo không nhận được tổng đạt chính thức từ Tòa án. Công ty Tân Tạo chỉ biết thông tin mở thủ tục phá sản qua báo chí và Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh buộc phải công bố thông tin mặc dù Công ty đã trình bày nhiều lần việc Công ty hoàn toàn không được Tòa án mời tham dự quá trình xét xử của Tòa án cũng như chưa được tổng đạt chính thức quyết định của Tòa án. **Thông tin buộc mở thủ tục phá sản của Tòa án đã gây thiệt hại nặng nề cho Công ty Tân Tạo từ năm 2022 và tiếp tục gây hậu quả trong năm 2023.**
- Công ty **buộc phải thanh lý hợp đồng thuê đất dài hạn xây dựng Trung tâm Điện lực Kiên Lương** đối với Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC). Thanh lý Hợp đồng thuê đất dài hạn xây dựng Trung tâm Điện lực Kiên Lương số 2804/HĐKT-10 ngày 28/04/2010 (Hợp đồng thay thế Hợp đồng số 2606/HĐKT-09 ngày 26/06/2009 và Hợp đồng số 1511/HĐKT-09 ngày 15/11/2009) và Phụ lục Hợp đồng số 2804/PLHDKT-12 ngày 17/07/2012 được ký giữa ITACO và TEDC. Giá trị hàng bán bị trả lại là 2.142.250.000.000 đồng và giá vốn tương ứng của hàng bán bị trả lại là 1.678.566.526.253 đồng, do nguyên nhân bất khả kháng:
- + Căn cứ Quyết định số 428/QĐ-TTg ngày 18 tháng 03 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2011-2020 có xét đến năm 2030 thì "Dự án Kiên Lương 1 bị loại bỏ không nằm trong danh mục các dự án nguồn điện vào vận hành năm 2016 -2030"
- + Căn cứ văn bản số 1541/TCNL-VPTC ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Bộ Công thương – Tổng cục Năng lượng thông báo "Dự án Kiên Lương 1 không có trong danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030. Vì vậy, Tổng cục Năng lượng không có cơ sở để tiếp tục triển khai"

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

21. CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH (TIẾP)

Dự án Kiên Lương 1 bị Thủ tướng Chính phủ loại ra khỏi danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030 nên TEDC và JTACO không có cơ sở triển khai dự án, đây là trường hợp bất khả kháng theo hợp đồng.



Lương Thị Hồng

Người lập

Ngày 30 tháng 1 năm 2024



Bùi Thị Phương

Kế toán trưởng



Nguyễn Thanh Phong

Tổng Giám đốc