Mẫu số 01-A

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TAN TAO INVESTMENT AND INDUSTRY CORPORATION	**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**
	Independence - Freedom - Happiness
Số: 37.../TB-ITACO 26	*TP.HCM , ngày 30 tháng 10 năm 2026*
No. 37.../TB-ITACO-26	*TP.HCM,day 30 month 10 year 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
PERIODIC DISCLOSURE OF FINACUAL STATEMENTS

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
Dear: *Hanoi Stock Exchange*

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Complying with the provisions of Clauses 3 and 4, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the stock market, Tan Tao Investment and Industry Comporation hereby discloses its financial statements in quarter 3/2026 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. **Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo**
   Name of Organization: Tan Tao Investment and Industry Comporation
   - Mã chứng khoán: ITA
     Stock code: ITA
   - Địa chỉ: Lô 2-4-6 Đường C, KCN Tân Tạo, Phường Tân Tạo, Tp.HCM

   Address: Lot 2-4-6 Road C, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao Ward, Ho Chi Minh City.

   - Điện thoại liên hệ/Tel: 028 37508235 – 028 37508236
   - Fax: 028 37508237
   - Email: kcntantao@itagroup-vn.com
   - Website: http://itaexpress.com.vn/tin_ita/ch_ng_khoan_ita/cong_b_thong_tin

2. **Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosure:**
   - BCTC quý 3/năm 2026/*Financial Statements in Quarter 3/2026*

   ☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/ *Separate Financial Statements (Listed organizations has no subsidiaries and superior accounting units have affiliated units);*

   ☑ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/ *Consolidated Financial Statements (Listed organizations has subsidiaries);*

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kề toán riêng)/ *General Financial Statements (Listed organizations has an accounting unit directly under its own accounting system).*

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/ *Cases in which the cause must be explained:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....)

The auditing organization expresses an opinion that is not afully accepted opinion forfinancial statements (for audited financial statements in .....):

☐ Có/Yes ☐ Kông/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory documents in case of integration:*

☐ Có/Yes ☐ Kông/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

Profit after tax in the reporting period has a difference before and after the audit of 5% or more, converted from loss to profit or vice versa (for audited financial statements in 2026)

☐ Có/Yes ☐ Kông/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ Explanatory documents in case of integration:

☐ Có/Yes ☐ Kông/No

+ Lợi nhuận sau thế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

The profit after corporate income tax in the business performance statement of the reporting period change by 10% or more compared to the same period of the previous year:

☑ Có/Yes ☐ Kông/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory documents in case ofintegration:*

☑ Có/Yes ☐ Kông/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

The profit after tax in the reporting period suffered a loss, converted from profit in the same period last year to a loss in this period or vice versa:

☐ Có/Yes ☐ Kông/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/ *Explanatory documents in case of integration:*

☐ Có/Yes ☐ Kông/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày:30/10/2026 tại đường dẫn: http://itaexpress.com.vn/tin_ita/ch_ng_khoan_ita/cong_b_thong_tin

This information was published on the company's website on :30/10/2026 at the link: http://itaexpress.com.vn/tin_ita/ch_ng_khoan_ita/cong_b_thong_tin

Đại diện tổ chức/*Representative*
Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

Tài liệu đính kèm:
- BCTC hợp nhất Qúy 3/2026
Consolidated Financial Statements in Quarter 3/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Hồ Chí Minh, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302670307
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 14:08:00
Foxit Reader Version: 9.7.1

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
TAN TAO INVESTMENT AND INDUSTRY CORPORATION

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Consolidated Financial Statements

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026
For the year ended as at September 30, 2026

MỤC LỤC/TABLE OF CONTENTS

Nội dung/Content	Trang/Page
- Báo cáo tình hình tài chính/Statement of Financial position	02 - 09
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất/Consolidated Income Statement	10 - 11
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất/Consolidated Cash Flow Statement	11 - 14
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất/Notes to the Consolidated Financial Statements	15 - 75

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026/As at September 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN SHORT-TERM ASSETS	**100**		**5.870.685.197.939**	**5.907.086.558.246**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền Cash and cash equivalents	**110**	V.1	**7.559.140.039**	**4.798.746.913**
Tiền Cash	111	V.1	7.559.140.039	4.798.746.913
Các khoản tương đương tiền Cash equivalents	112	V.1	-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn Short-term investments	**120**		**3.000.000.000**	**2.000.000.000**
Chứng khoán kinh doanh Trading securities	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh Provisions for decline in value of trading	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn Short-term held-to-maturity investments	123		3.000.000.000	2.000.000.000
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn Provision for short-term held-to-maturity investments	124		-	-
Đầu tư ngắn hạn khác Other short-term investments	125		-	-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác Provision for other short-term investments	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn Short-term receivables	**130**		**1.997.826.143.880**	**2.044.193.235.298**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng Short-term trade receivables	131	V.2	601.646.157.230	659.904.578.426
Trả trước cho người bán ngắn hạn Short-term prepayments to suppliers	132	V.3	474.182.699.312	424.444.951.345
Phải thu nội bộ ngắn hạn Short-term intra-company receivables	133		-	-
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng Receivables from construction contracts in progress	134		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026/As at September 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Phải thu ngắn hạn khác Other short-term receivables	135	V.5	1.865.880.084.957	1.903.726.503.146
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi Short-term provisions for doubtful debts	136	V.7	(943.882.797.619)	(943.882.797.619)
Tài sản thiếu chờ xử lý Shortage of assets awaiting resolution	137		-	-
IV. Hàng tồn kho Inventories	**140**	V.6	**3.844.012.525.457**	**3.838.408.734.804**
Hàng tồn kho Inventories	141		3.904.406.103.142	3.898.802.312.489
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho Provisions for decline in value of inventories	149		(60.393.577.685)	(60.393.577.685)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn Short-term Biological Assets	**150**		-	-
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn Short-term livestock for one-time harvest	151		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn Short-term crops for seasonal cultivation or one-time harvest	152		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn Provision for short-term biological assets	153		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác Other current assets	**160**		**18.287.388.563**	**17.685.841.231**
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn Short-term prepaid expenses	161	V.12	514.083.187	258.158.833
Thuế GTGT được khấu trừ Deductible VAT	162	V.17	5.267.369.663	5.594.767.709
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước Taxes and other receivables from government budget	163	V.17	12.505.935.713	11.832.914.689
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ Government bonds purchased for resale	164		-	-
Tài sản ngắn hạn khác Other current assets	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026/As at September 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
B. TÀI SẢN DÀI HẠN LONG-TERM ASSETS	**200**		**6.961.101.518.711**	**6.868.550.630.480**
I. Các khoản phải thu dài hạn Long-term receivables	**210**		**2.911.336.634.974**	**2.880.591.176.893**
Phải thu dài hạn của khách hàng Long-term trade receivables	211	V.2	40.981.152.674	3.404.769.332
Trả trước cho người bán dài hạn Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc Working capital provided to sub-units	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn Long-term intra-company receivables	214		-	-
Phải thu dài hạn khác Other long-term receivables	215	V.5	2.870.355.482.300	2.877.186.407.561
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi Long-term provisions for doubtful debts	216		-	-
II. Tài sản cố định Fixed assets	**220**		**145.632.526.552**	**147.721.879.762**
Tài sản cố định hữu hình Tangible fixed assets	221	V.8	136.380.508.938	135.321.246.039
- Nguyên giá Historical costs	222		279.813.411.573	274.458.884.007
- Giá trị hao mòn luỹ kế Accumulated depreciation	223		(143.432.902.635)	(139.137.637.968)
Tài sản cố định thuê tài chính Finance lease fixed assets	224	V.10	6.532.364.942	9.870.838.634
- Nguyên giá Historical costs	225		10.271.745.812	14.490.989.448
- Giá trị hao mòn luỹ kế Accumulated depreciation	226		(3.739.380.870)	(4.620.150.814)
Tài sản cố định vô hình Intangible fixed assets	227	V.9	2.719.652.672	2.529.795.089
- Nguyên giá Historical costs	228		8.446.250.497	8.179.270.497
- Giá trị hao mòn luỹ kế Accumulated depreciation	229		(5.726.597.825)	(5.649.475.408)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026/As at September 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
III. Tài sản sinh học dài hạn Long-term biological assets	**230**		-	-
Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ Livestock for repeated harvest	231		-	-
Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn Long-term livestock for one-time harvest	236		-	-
Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn Long-term crops for seasonal cultivation or one-time harvest	237		-	-
Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn Provision for long-term biological assets	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư Investment properties	**240**	V.11	**357.368.206.812**	**297.086.367.603**
- Nguyên giá Historical costs	241		704.283.981.688	624.791.998.038
- Giá trị hao mòn luỹ kế Accumulated depreciation	242		(346.915.774.876)	(327.705.630.435)
V. Tài sản dở dang dài hạn Long-term assets in progress	**250**	V.7	**3.338.413.074.082**	**3.326.624.826.482**
Chi phí SXKD dở dang dài hạn Long-term work in progress	251	V.7	3.294.751.450.651	3.283.660.159.051
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Construction in progress	252	V.7	43.661.623.431	42.964.667.431
VI. Đầu tư tài chính dài hạn Long-term investments	**260**		**131.043.434.591**	**130.743.434.591**
Đầu tư vào công ty con Investments in subsidiaries	261		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết Investments in joint ventures and associates	262		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác Investments in equity of other entities	263		131.433.915.000	131.133.915.000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn Provision for impairment of long-term investments in other entities	264		(12.190.480.409)	(12.190.480.409)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026/As at September 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn Long-term held-to-maturity investments	265	V.5	11.800.000.000	11.800.000.000
Dự phòng đầu tư nắm giữa đến ngày đáo hạn dài hạn Provision for long-term held-to-maturity investments	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác Other long-term assets	**270**		**77.307.641.700**	**85.782.945.149**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn Long-term prepaid expenses	271	V.12	12.172.172.976	13.909.324.488
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại Deferred income tax assets	272	V.23	-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn Long-term equipment and spare parts for replacement	273		-	-
Tài sản dài hạn khác Other long-term assets	274		-	-
Lợi thế thương mại Goodwill	279		65.135.468.724	71.873.620.661
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) TOTAL ASSETS	**280**		**12.831.786.716.650**	**12.775.637.188.726**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026/As at September 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
C. NỢ PHẢI TRẢ LIABILITIES	**300**		**1.984.593.037.202**	**2.007.144.331.929**
I. Nợ ngắn hạn Short-term liabilities	**310**		**1.289.526.582.161**	**1.357.933.441.334**
Phải trả người bán ngắn hạn Short-term trade payables	311	V.15	120.044.304.174	123.081.672.580
Người mua trả tiền trước ngắn hạn Short-term prepayments from customers	312	V.16	189.367.246.266	267.460.449.602
Phải trả cổ tức, lợi nhuận Dividends and profit payable	313		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn Current tax and other statutory payables	314	V.17	24.228.525.657	24.905.127.881
Phải trả người lao động Payables to employees	315		778.011.304	4.579.597.720
Chi phí phải trả ngắn hạn Short-term accrued expenses	316	V.18	679.308.492.834	678.502.715.185
Phải trả nội bộ ngắn hạn Short-term intra-company payables	317		-	-
Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn Current progress billings payable under construction contracts	318		-	-
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn Short-term unearned revenue	319	V.20	9.694.083.575	11.600.016.600
Phải trả ngắn hạn khác Other short-term payments	320	V.19	193.077.304.775	186.091.218.206
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	V.13	72.950.443.576	61.634.473.560
Dự phòng phải trả ngắn hạn Short-term provisions	322		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi Bonus and welfare fund	323		78.170.000	78.170.000
Quỹ bình ổn giá Price stabilization fund	324		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ Government bonds purchased for resale	325		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026/As at September 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
II. Nợ dài hạn Long-term liabilities	**330**		**695.066.455.041**	**649.210.890.595**
Phải trả người bán dài hạn Long-term trade payables	331	V.15	-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn Long-term repayments from customers	332		-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn Long-term taxes and other payables to the State	333		-	-
Chi phí phải trả dài hạn Long-term accrued expenses	334	V.18	-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh Intra-company payables for operating capital received	335		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn Long-term intra-company payables	336		-	-
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn Long-term unearned revenues	337	V.20	-	-
Phải trả dài hạn khác Other long-term payables	338	V.19	516.792.822.082	493.688.643.198
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn Long-term borrowings and finance lease liabilities	339	V.13	86.910.240.958	63.062.077.946
Trái phiếu chuyển đổi Convertible bonds	340		-	-
Cổ phiếu ưu đãi Preference shares	341		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả Deferred income tax payables	342	V.23	90.597.413.046	91.657.284.363
Dự phòng phải trả dài hạn Long-term provisions	343	V.21	765.978.955	802.885.088
Quỹ phát triển khoa học, công nghệ Science and technology development fund	344		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026/As at September 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU OWNER'S EQUITY	**400**		**10.847.193.679.448**	**10.768.492.856.797**
I. Vốn chủ sở hữu Owner's equity	**410**	V.22	**10.847.193.679.448**	**10.768.492.856.797**
Vốn góp của chủ sở hữu Contributed capital	411	V.22	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết Ordinary shares with voting rights	411a	V.22	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ phiếu ưu đãi Preference shares	411b	V.22	-	-
Thặng dư vốn Capital surplus	412	V.22	307.376.827.511	307.376.827.511
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu Conversion options on convertible bonds	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu Other capital	414	V.22	-	-
Cổ phiếu mua lại của chính mình Treasury shares	415	V.22	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
Chênh lệch đánh giá lại tài sản Differences upon asset revaluation	416	V.22	-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái Exchange rate differences	417	V.22	-	-
Quỹ đầu tư phát triển Development and investment funds	418	V.22	9.040.161.210	9.040.161.210
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu Other equity funds	419	V.22	-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026/As at September 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Undistributed profit after tax	420	V.22	838.451.145.183	761.273.988.149
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước Undistributed profit after tax brought	420a		761.273.988.149	681.337.523.763
- LNST chưa phân phối kỳ này Undistributed profit after tax for the current year	420b		77.177.157.034	79.936.464.386
Lợi ích cổ đông không kiểm soát None-Controlling Interests	429		311.363.385.544	309.839.719.927
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) TOTAL SOURCES	**440**		**12.831.786.716.650**	**12.775.637.188.726**

Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Prepared, October 30, 2026

Người lập biểu Prepared by	Kế toán trưởng Chief Accountant	Tổng Giám đốc General Director
LƯƠNG THỊ HỒNG LUONG THI HONG	BÙI THỊ PHƯƠNG BUI THI PHUONG	NGUYỄN THANH PHONG NGUYEN THANH PHONG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Quý 3 năm 2026/Q3 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số/ Code	Thuyết minh Note	Kỳ này (Quý 3/2026) This period (Q3/2026)	Kỳ trước (Quý 3/2025) Previous period (Q3/2025)	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ **Revenues from sales and services rendered**	**01**	**VI.1**	**88.635.133.818**	**85.970.085.723**	**333.416.634.353**	**243.360.019.096**
Các khoản giảm trừ doanh thu Revenue deductions	02	VI.2	-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ **Net revenues from sales and services rendered**	**10**		**88.635.133.818**	**85.970.085.723**	**333.416.634.353**	**243.360.019.096**
Giá vốn hàng bán Costs of goods sold	11	VI.3	36.354.324.118	31.114.151.561	112.594.183.338	101.648.095.714
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ **Gross revenues from sales and services rendered**	**20**		**52.280.809.700**	**54.855.934.162**	**220.822.451.015**	**141.711.923.382**
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư Profit/loss from the sale and disposal of investment property	21					
Doanh thu hoạt động tài chính Financial income	22	VI.2	2.040.759.712	12.236.155	2.180.570.724	2.254.619.641
Chi phí tài chính Financial expenses	23	VI.3	4.716.883.948	3.590.727.943	13.157.529.236	8.912.317.013
- Trong đó: chi phí lãi vay *In which: Interest expenses*	*24*		*4.716.313.253*	*3.590.161.646*	*13.144.650.278*	*8.909.742.716*
Chi phí bán hàng Selling expenses	25	VI.8	143.995.046	305.995.874	2.784.829.583	1.035.964.827
Chi phí quản lý doanh nghiệp General administration expenses	26	VI.8	49.728.659.023	22.078.755.879	100.889.667.016	86.412.139.478
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết Profit / loss from associates and joint ventures	27		-	-	-	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh **Net profits from operating activities**	**30**		**(267.968.605)**	**28.892.690.621**	**106.170.995.904**	**47.606.121.705**
Thu nhập khác Other income	31	VI.4	681.673.192	189.141.445	2.716.243.844	14.403.194.566
Chi phí khác Other expenses	32	VI.5	1.339.377.475	1.152.589.630	9.357.256.134	2.409.286.606
Lợi nhuận khác Other profits	**40**		**(657.704.283)**	**(963.448.185)**	**(6.641.012.290)**	**11.993.907.960**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Quý 3 năm 2026/Q3 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số/ Code	Thuyết minh Note	Kỳ này (Quý 3/2026) This period (Q3/2026)	Kỳ trước (Quý 3/2025) Previous period (Q3/2025)	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế Total net profit before tax	**50**		**(925.672.888)**	**27.929.242.436**	**99.529.983.614**	**59.600.029.665**
Chi phí thuế TNDN hiện hành Current corporate income tax expenses	51	VI.6	(594.318.577)	6.738.994.191	21.646.699.304	16.955.351.498
Chi phí thuế TNDN hoãn lại Deferred corporate income tax expenses	52	VI.11	(264.039.511)	(262.426.260)	(817.538.341)	(785.921.959)
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN Profit after corporate income tax	**60**		**(67.314.800)**	**21.452.674.505**	**78.700.822.651**	**43.430.600.126**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ Equity holders of the Company	61		(621.457.219)	20.951.522.520	77.177.157.034	41.998.962.848
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát None-Controlling interests	62		554.142.419	501.151.985	1.523.665.617	1.431.637.278
Lãi cơ bản trên cổ phiếu Basic earnings per share	70	VI.7	(1)	22	82	45
Lãi suy giảm trên cổ phiếu Diluted earnings per share	71	VI.8	(1)	22	82	45

Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Prepared, October 30, 2026

Người lập biểu Prepared by	Kế toán trưởng Chief Accountant	Tổng Giám đốc General Director
LƯƠNG THỊ HỒNG LUONG THI HONG	BÙI THỊ PHƯƠNG BUI THI PHUONG	NGUYỄN THANH PHONG NGUYEN THANH PHONG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Theo phương pháp gián tiếp)/(Indirect method)

Quý 3 năm 2026/Q3 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh **Cash flows from operating activities**				
Lợi nhuận trước thuế **Profit before tax**	**01**		**99.529.983.614**	**59.600.029.665**
Điều chỉnh cho các khoản **Adjustments for**				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT Depreciation of fixed assets and investment properties	02		22.701.761.581	28.299.081.818
- Các khoản dự phòng Provisions	03		-	-
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (Gains)/losses on exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign currencies	04		-	-
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính (Gains)/losses on investing activities	05		-	-
- Chi phí lãi vay Interest expenses	06		13.144.650.278	8.909.742.716
- Các khoản điều chỉnh khác Other adjustments	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động **Operating profit before changes in working capital**	**08**		**135.376.395.473**	**96.808.854.199**
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu (Increase)/decrease in receivables	09		15.276.010.359	57.021.744.965
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho (Increase)/decrease in inventories	10		(51.060.981.855)	(136.324.641.994)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) Increase/(decrease) in payables (exclusive of interest payables, enterprise income tax payables)	11		(57.678.521.622)	13.183.285.069
- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		1.481.227.158	401.851.639
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh (Increase)/decrease in trading securities	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả Borrowing costs paid	14		(54.325.436.208)	(60.390.236.919)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Theo phương pháp gián tiếp)/(Indirect method)

Quý 3 năm 2026/Q3 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
- Thuế TNDN đã nộp Enterprise income tax paid	15		(23.371.185.752)	(31.454.255.049)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh Other receipts from operating activities	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh Other payments on operating activities	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh Net cash flows from operating activities	**20**		**(34.302.492.447)**	**(60.753.398.090)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư Cash flows from investing activities				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets	21		-	(6.064.879.864)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		1.018.181.821	20.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác Loans and purchase of debt instruments from other entities	23		(3.000.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác Collection of loans and repurchase of debt instruments of other entities	24		2.000.000.000	10.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác Equity investments in other entities	25		(300.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác Proceeds from equity investment in other entities	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia Interest and dividend received	27		2.180.570.724	2.254.619.641
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư Net cash flows from investing activities	**30**		**1.898.752.545**	**6.209.739.777**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Theo phương pháp gián tiếp)/(Indirect method)

Quý 3 năm 2026/Q3 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu Item	Mã số Code	Thuyết minh Note	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính **Cash flows from financial activities**				
Tiền thu từ đi vay Proceeds from borrowings	33		89.489.569.236	70.876.362.893
Tiền trả nợ gốc vay Repayment of principal	34		(52.039.271.691)	(55.384.897.245)
Tiền chi trả nợ thuê tài chính Repayment of financial principal	35		(2.286.164.517)	(5.005.339.674)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính **Net cash flows from financial activities**	**40**		**35.164.133.028**	**10.486.125.974**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40) **Net cash flows during the fiscal year**	**50**		**2.760.393.126**	**(44.057.532.339)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm **Cash and cash equivalents at the beginning of fiscal year**	**60**	V.1	**4.798.746.913**	**55.125.576.254**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ Effect of exchange rate fluctuations	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61) **Cash and cash equivalents at the end of the period**	**70**	V.1	**7.559.140.039**	**11.068.043.915**

Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2026
Prepared, October 30, 2026

Người lập biểu Prepared by	Kế toán trưởng Chief Accountant	Tổng Giám đốc General Director
LƯƠNG THỊ HỒNG LUONG THI HONG	BÙI THỊ PHƯƠNG BUI THI PHUONG	NGUYỄN THANH PHONG NGUYEN THANH PHONG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NOTES TO CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
Quý 3 năm 2026/Q3 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY/THE COMPANY'S INFORMATION

1. Hình thức sở hữu vốn/Form of ownership

Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302670307, đăng ký lần đầu ngày 15/07/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 04/08/2025 do Sở tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.
Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 58/QĐ-SGDHN do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành ngày 06/02/2025.

Tan Tao Investment and Industry Corporation (ITACO) was established under Certificate of business registration No.0302670307, first registered dated July 15, 2002; amended 26th dated August 04, 2025 by Ho Chi Minh City Department of Finance.
The Company's shares are listed on the Ha Noi Stock Exchange pursuant to Decision No. 58/QĐ-SGDHN issued by the Hanoi Stock Exchange on February 6, 2025.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Legal capital to Certificate of business registration	9.384.636.070.000	VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/09/2026: Contributed capital as at September 30, 2026	9.384.636.070.000	VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô 2-4-6 Đường C, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo, TP. Hồ Chí Minh.

The head office is located at: Lot 2-4-6, Road C, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao Ward, Ho Chi Minh City.

2. Lĩnh vực kinh doanh/Business fields: Xây dựng, Dịch vụ/ Construction and Services.

3. Ngành nghề kinh doanh/Business lines

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.

The current principal activities of the Company are constructing and trading infrastructures in Industrial Park; constructing and trading industrial parks and urban residential areas; leasing out completed infrastructure land lots; leasing out or selling the plants constructed by the Company in industrial parks; providing logistical services in industrial parks; constructing, civil and providing forwarding and warehousing services; and trading houses.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường/Ordinary course of business: 12 tháng/ 12 months

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất
Characteristics of the business activities in the fiscal year that affect the Consolidated financial statements

Không có/ None

6. Cấu trúc tập đoàn/Group structure

Tổng số các công ty con: 6/ Total number of subsidiaries: 6
Số lượng các công ty con được hợp nhất: 6/ Number of consolidated subsidiaries: 6
Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0/ Number of unconsolidated subsidiaries: 0

Tên/ Name	Địa chỉ/ Address	Tỷ lệ lợi ích Ratio of benefit		Tỷ lệ quyền biểu quyết/Ratio of voting power	
		Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu kỳ Opening balance	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu kỳ Opening balance
Công ty con/Subsidiaries company:					
Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo	Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, P. Tân Tạo, TP. Hồ Chí Minh				
Tan Tao Services Utilization - Office and Warehousing Trade Co., Ltd.	Lot 16, Road No.2, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao Ward, Ho Chi Minh City	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty CP Đầu tư Tân Đức	Lô 8, Đường Đức Hòa Hạ, KCN Tân Đức, xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh				
Tan Duc Investment Corporation	Lot 8, Road Duc Hoa Ha, Tan Duc Industrial Park, Duc Hoa Commune, Tay Ninh Province	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, P. Tân Tạo, TP. Hồ Chí Minh				
Tan Tao Forwarding and Warehousing Corporation	Lot 21, Street 1, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao War, Ho Chi Minh City	94,50%	94,50%	94,50%	94,50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn - MeKong	Lô số 8, đường Đức Hòa Hạ, KCN Tân Đức, Xã Đức Hòa, Tỉnh Long An				
Sai Gon - MeKong City investment corporation	Lot 8 Duc Hoa Ha Street, Tan Duc Industrial Park, Duc Hoa Commune, Long An Province	58,34%	58,34%	58,34%	58,34%
Công ty CP Bầu trời Tân Tạo Mê Kông	Số 117-119 Pasteur, P. Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh				
Tan Tao Mekong Sky Corporation	No. 117-119 Pasteur, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City	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, P. An Hội Đông, TP. Hồ Chí Minh				
Tan Tao Mekong City Investment and Trading Corporation	No. 4/6 Nguyen Van Luong, An Hoi Dong Ward, Ho Chi Minh City	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%

Công ty liên doanh/Joint ventures company:

Không có/None

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:
Dependent accounting affiliated units having no legal status:

Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo	Tổ 9, Khu phố Hoà Lập, xã Kiên Lương, tỉnh An Giang.
Branch of Tan Tao Investment and Industry Corporation	Group 9, Hoa Lap Quarter, Kien Luong town, An Giang province.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN
ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Kỳ kế toán/Accounting period

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Annual accounting period of Company is from 01 January to 31 December.

2. Đơn vị tiền tệ/Accounting currency

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).
The financial statements are prepared and presented in Vietnam Dong (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN
ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM

1. Chế độ kế toán/Accounting system

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/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.

The Company applies Enterprise Accounting System issued under Circular No.99/2025/TT-BTC and No.202/2014/TT-BTC dated December 22, 2014 by Ministry of Finance as well as the circulars of the Ministry of Finance and supplementary and amending Circulars.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán
Declaration of adherence to Accounting Standards and Accounting system

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

The Company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current accounting system.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG/ACCOUNTING POLICIES

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền/Cash and cash equivalents

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền/Cash

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.
Cash includes: cash on hand, cash in bank under current account and cash in transit.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền/Cash equivalents

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.

Cash equivalents are short term investments for a period not exceeding 3 months that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value from the date of purchase to the date of financial statements.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác/Other currencies convert

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.

Transactions in currencies other than Vietnam dong must be recorded in original currency and converted into Vietnam dong. Overdraft is recorded as a bank loan.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Riêng số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, doanh nghiệp phải đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi không kỳ hạn.

At the end of the accounting period, the enterprise shall remeasure the balances of monetary items denominated in foreign currencies at the average bank transfer buying and selling exchange rates quoted by the commercial bank where the enterprise regularly conducts transactions. For balances of demand deposits in foreign currencies, the enterprise shall remeasure them at the average bank transfer buying and selling exchange rates quoted by the commercial bank where the enterprise maintains its demand deposit accounts.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp phải đánh giá lại vàng tiền tệ theo giá mua trên thị trường trong nước. 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 và doanh nghiệp.

At the end of the accounting period, the enterprise shall remeasure monetary gold at the domestic market buying price. The domestic market buying price is the buying price announced by the State Bank of Vietnam. If the State Bank of Vietnam does not announce a gold buying price, it shall be determined based on the buying prices quoted by entities licensed to trade in gold in accordance with applicable laws and by the enterprise.

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

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…

Financial investment is the outside investments with purpose to use capital reasonably and improve efficiency of business operations such as investments in subsidiaries, joint ventures, cooperation, investment in securities and other financial investments ...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:
For the preparation of financial statements, the financial investment must be classified as bellows:

- 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.
- Having maturity less than 12 months or 01 normal production period are recorded as short - term.

- 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.
- Having maturity over than 12 months or 01 normal production period are recorded as long - term.

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn/Held to maturity investments

Khoản đầu tư này phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng,... giấy tờ có giá (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, chứng chỉ tiền gửi), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

This investment does not include term deposits at banks, marketable securities (including treasury bills, promissory notes, and certificates of deposit), bonds, preferred shares classified as liabilities, loans held to maturity for the purpose of earning periodic interest, other held-to-maturity investments or instruments of a similar nature, and does not include derivative instruments.

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.

Provision for decline in value of held to maturity investment: If the provision of held to maturity investment are not created under statutory regulations, the Company has to assess the recovery. In the case, there are reliable evidences showing a part or all of the investments may not be recoverable, the losses have recorded in financial expenses in the period. The provision shall be additionally created or reverted at the reporting time. In case, the loss can not be determined reliably, investments are not decreased and the recovery of the investments are recorded in the Notes to the Financial Statements.

b. Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết/Investments in joint ventures and

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.

Investments in joint-ventures and associates are recognized under the equity method. An associate is an enterprise in which the investor has significant influence and which is neither a subsidiary nor a joint venture. Significant influence is when the investor holds more 20% of the voting power of the invested entity.

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.

Under the equity method, the investment is initially recorded at original cost and then adjusted for changes in the company's share of net assets of the associate company after the date of acquisition. The goodwill arising is reflected in the net book value of the investment and allocated within 10 years.

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 luỹ 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 cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

The losses of associate entities after the date of acquisition are reflected in the consolidated income statement. The accumulated changes after acquisition are adjusted in the net book value of the investment in associates. Dividends received from associates reduce the amount of the investment in associates.

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.

The financial statements of associates are prepared at the same period of the company's one and applied consistent accounting policies. The appropriate consolidated adjustments are recorded to ensure the consistency of applying accounting policies with the company in necessary cases.

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác/Investment in equity of other entities

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.

Investment in equity of other entities are the investments in equity instruments of other entities but the Company does not control or influence significantly to the invested entities.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu/Trade and other receivables

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

All receivables must be recorded detail by receivable term, receivable entity, original currency and other factors according to the Company's management needs.

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.

The classification of receivables must be managed as bellows:
- Trade receivables: any receivable having from trading activities between the company and its clients: selling goods, providing service, disposal of assets, exported receivable of consigner through the consignee;
- Intra-company receivables: receivables between the company with its dependent branches;
- Other receivables: are non trade receivables and do not related to trading activities.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:
For the preparation of financial statements, the receivables must be classified as bellows:
- 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.
- Having maturity less than 12 months or 01 normal production period are recorded as short - term.

- 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.

- Having maturity over than 12 months or 01 normal production period are recorded as long - term.

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.

At the reporting date, the company revaluates the receivables which have balance in foreign currency (except for advance to suppliers; if we have evidence that the supplier will not supply the good or provide the service and the company will receive back this advance in foreign currency, this advance will be treated as monetary item having foreign currency) at the buying price quoted by commercial bank which is trading with the company at the reporting date.

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

Provisions for bad debts: The bad debts are make provision at the balance sheet date. The provision or reversal is made at the reporting date and is recorded as management expense of the fiscal year. For the long-term bad debts in many years, the company tried to collect but cannot and there is evidence that the client has insolvency, the company may sell these long-term bad debts to debt collection company or write off (according to regulations and charter of the company).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho/ Inventories

a. Nguyên tắc ghi nhận/Principle of recognition

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm đất đai, nhà xưởng trong các khu công nghiệp, đất để ở, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa tồn kho bao gồm: Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Inventories mainly comprise land, factories, properties in industrial parks, apartments in residential areas, and properties of other estate projects completed, purchased or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, and is measured at the lower of cost and net realizable value. Cost includes: Freehold and leasehold rights for land; Amounts paid to contractors for construction; Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho/Cost determination of inventories

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.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less costs to completion and the estimated costs of sale. The cost of real estate sold is recognised in the separate statement of income with reference to the direct costs incurred on the property and an allocation of any non-direct costs based on the relative size of the property.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư
Principles of recording and depreciating fixed assets, financial lease fixed assets, investment properties

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 luỹ kế và giá trị còn lại.

Fixed assets are stated at the historical cost. During the using time, fixed assets are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value.

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.

Historical cost of finance lease fixed assets are recognized at the fair value of the leased property or the present value of the minimum lease payment (in case the fair value is higher than the present value of the minimum lease payment) plus the initial costs directly related to the initial operation of financial leasing.

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.

During the operation, the Company depreciates fixed assets into production and business expenses for fixed assets related to production and business. Intangible fixed assets such as land use rights are only depreciated for intangible fixed assets such as land use rights with a term.
Investment properties are depreciated normally, except for investment property for waiting increase of price. The Company just only determine value of loss cause of decreasing value.

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

Depreciation is provided on a straight-line basis. The useful life are estimated as follows:

- Nhà cửa, vật kiến trúc/Buildings, structures	5 - 20	năm
- Máy móc, thiết bị /Machinery, equipment's	4 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn/Transportation equipment's, transmitt	5 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng/Office equipment and furniture	3 - 6	năm
- Quyền sử dụng đất/Land use rights	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:

Depreciation investment properties is provided on a straight-line basis. The useful life are estimated as follows:

- Quyền sử dụng đất/Land use rights	36 - 39	năm
- Nhà cửa và nhà xưởng/Buildings, plants	20 - 37	năm

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ/Prepaid expenses

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí SXKD từng kỳ doanh nghiệp phải căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ cho phù hợp.

The calculation and allocation of deferred expenses to operating expenses in each period must be based on the nature and magnitude of each type of cost, in order to select an appropriate allocation method and basis.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo từng kỳ hạn, số đã phát sinh, số 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.

Deferred expenses are tracked in detail by each item, including their respective terms, amounts incurred, amounts allocated to cost objects in each accounting period, and the remaining amounts yet to be allocated to expenses.

Phân loại các chi phí chờ phân bổ khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:
Prepaid expense is classified as follows:
- Chi phí chờ phân bổ 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.

Amounts paid in advance to provide goods and services within a period not exceeding 12 months or a normal business cycle from the time of prepayment are classified as short-term.

- Chi phí chờ phân bổ 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.

Amounts paid in advance to provide goods and services for a period of more than 12 months or more than one normal business cycle from the time of prepayment are classified as long-term.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả/Principles of recording payables

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

Payables are tracked in detail according to the remaining payment term of the payables, the payable entity, the original currency payable and other factors according to the Company's management needs.

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.

The classification of payables must be managed as bellows:
- Trade payables: any payable having from trading activities from purchase, using service, import though consigner;
- Intra-company payables: payables between the company with its dependent branches;
- Other payables: are non trade payables and do not related to trading activities.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:
For the preparation of financial statements, the payables must be classified as bellows:
- 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.

- Having maturity less than 12 months or 01 normal production period are recorded as short - term.

- 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.

- Having maturity over than 12 months or 01 normal production period are recorded as long - term.

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

At the reporting date, the Company revaluates the payables which have balance in foreign currency (except for advance from clients; if we have evidence that the supplier will not supply the good or provide the service and the company will receive back this advance in foreign currency, this advance will be treated as monetary item having foreign currency) at the buying price quoted by commercial bank which is trading with the Company at the reporting date.

8. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính/Loans and finance lease liabilities

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.

Loans in the form of issuance of bond or preference share with preferential terms required the issuer to repurchase at a certain time in the future shall not be reflected on this item.

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.

Loans, debts should be monitored in detail for each entity, each contract and each type of loan assets. The financial lease liabilities are stated at present value of minimum lease payment or the fair value of the lease assets.

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

For the preparation of financial statements, the loans and finance lease liabilities must be classified as bellows:

- 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.

- Having maturity less than 12 months or 01 normal production period are recorded as short - term.

- 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.

- Having maturity over than 12 months or 01 normal production period are recorded as long - term.

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

At the reporting date, the Company revaluates the loans and finance lease liabilities which have balance in foreign currency at the selling price quoted by commercial bank which is trading with the Company at the reporting date.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay/Borrowings and capitalization of borrowing costs

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".

Borrowing costs are recognized into financial expenses, except in case where the borrowings cost directly attribute to the acquisition or work in progress is calculated to value of assets (capitalized), when all the conditions are in accordance with VAS no. 16 "Borrowing costs".

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả/ Accrued expenses

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.

Payables for goods and services received from sellers or provided to buyers during the period but not actually paid due to lack of invoices or insufficient accounting records and documents, and payables to employees are recorded in production and business expenses during the period to ensure that when actual costs arise, they do not cause sudden changes in production and business expenses on the basis of ensuring the principle of matching between revenue and costs.The accrual must be calculated carefully and must have proper evidence. When these expenses arise, if there is any difference with the amount charged, accountants additionally record or make decrease to cost equivalent to the difference.

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả /Provision for payables

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.

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for all employees who have been in service for more than 12 months up to the balance sheet date at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service up to 31 December 2008 in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting period following the average monthly salary of the 6-month period up to the reporting date. Any increase to the accrued amount will be taken to the separate income statement.

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.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 48 of the Labour Code.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện/Unearned revenues

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.

Unrealized revenues include: rental prepayment of customer, interest prepayment of borrower or debt instrument, the difference price on installment payment; corresponding to turnover of goods, services or discounts to customers in traditional client program.

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

The balance of the unearned revenue in foreign currency at the end of the fiscal year: if there is not reliable evidence lead to refund this amount, foreign exchange rate difference are not evaluated at the reporting date.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu /Owner's equity

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/Contributed capital, capital surplus , conversion options on convertible bonds, other capital

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.

Capital contribution is stated at actually contributed capital of owners and recorded by each individual, organization.

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.

When capital of the investment license is determined in foreign currency, the determination of the investors shall be based on the actual amount of foreign currencies which they contribute.

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.

Contributed capital in assets must be recorded in revaluation of assets which share holders approved. Intangible assets such as brand, trademark, trade name, right of exploitation, development projects ... shall only be recorded as capital if relevant law allows.

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.

For joint-stock company, contributed capital of the shareholders is recorded according to actual price of stock issuance, but it is reflected in two separate items:
- Contributions from owners are recorded at par value of the shares;
- Capital surplus is recognized by the greater than or less than difference between the actual price of issue of shares and par value.

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.

In addition, the capital surplus was also recorded at the difference higher or lower between the actual price of stock issuance and the par value of shares as treasury shares.

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

The conversion options on convertible bonds arising from convertable shares issuance which prescribed in issuance plan. The value of capital component of convertible bonds is the difference between the total proceeds from the issuance of convertible bonds and the value of the debt component of the convertible bonds. At the time of initial recognition, the value of conversion options on convertible bonds are recorded separately in owner's capital. At the bond maturity, accountants shall record this option as capital surplus.

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).

Other capital: to reflect operation capital which set up additionally from the result of the operating results or given as gifts, presents, asset revaluation (under the current regulations).

b. Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá/Foreign exchange rate difference

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.

Exchange rate difference is the difference arising from the actual exchange or conversion of the same amount of foreign currency into accounting currency at different exchange rates at the time of economic transactions in foreign currency and at the time of revaluation of foreign currency items when preparing financial statements.

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.

Exchange rate differences during the period from foreign currency transactions are reflected in financial revenue (if profit) or financial expenses (if loss) at the time of occurrence. In particular, exchange rate differences in the period before the operation of enterprises in which the State holds 100% of charter capital and implements national key projects and works are reflected on the Balance Sheet and gradually allocated to financial revenue/expenses.

c. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối/Undistributed post-tax profits

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.

Undistributed profit after tax is the profit from the company's operations after adding (+) or subtracting (-) adjustments due to retroactive application of changes in accounting policies and retroactive adjustment of material errors of previous years.

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

Profit distribution must be complied with the current financial policies.

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.

Parent Company distribute profit to owners which shall not exceed the undistributed post-tax profits on the consolidated financial statements, including the impact of any gain recognized from the transaction by cheap purchase. In case undistributed post-tax profits in the consolidated financial statements is higher than its financial statements of the the parent company, the parent company make distribution after transferring profits from subsidiary companies to the parent companies.

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.

Profit distribution should take account of non-monetary items in undistributed post-tax profits that may affect cash flows and the dividend payment ability of the Company.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu/Revenues

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:

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate, and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

- Doanh thu từ cho thuê đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng:/Revenue from leasing industrial park land with developed infrastructure:

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:

Revenue from leasing industrial park land with developed infrastructure is recognized as one-time revenue for the entire rental amount received in advance when all of the following conditions are simultaneously satisfied:

+ Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;

The lease period is more than 90% of the useful life of the assets;

+ 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;

The lessee is not entitled to cancel the lease contract and the lessor has no obligation to repay the amount received in advance in all cases and in all forms;

+ 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;

The amount received in advance from the lease is not less than 90% of the total lease amount expected to be fulfilled under the contract during the lease term and the lessee must pay the entire amount of lease within 12 months from the beginning of the lease;

+ 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;

Almost all the risks and benefits associated with ownership of the leased asset are transferred to the lessee;

+ Công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

The Company must estimate relatively the full cost of the lease.

- Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền:/Sales from trading of land plots:

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

Revenues from selling land plots are recognized when land plots are transferred to the customers and all these conditions are met:

+ Hợp đồng không hủy ngang;/Contracts are non-cancellable;

+ Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;/Risks and benefits associated with the land plots are transferred to the buyer;

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;/The turnover is determined reliably;

+ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;/Costs related to sale of plots may be determined;

+ Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất./The Company has received or will receive economic benefits from sales of the plots.

- Doanh thu cung cấp dịch vụ:/Rendering of services:

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.

Revenue from rendering of services is recognized as and when the services are rendered to the customers and are stated net of discounts, value-added tax and allowances.

- Doanh thu từ cho thuê hoạt động:/Rental income

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.

Revenue from operating leases is recognised in the separate statement of income on a straight-line basis over the lease term as defined in the lease agreement.

- Tiền lãi:/Interest

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.

Interest is recognised as interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

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

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.

The decrease adjustment of revenue shall be as follows:
- The decrease adjustment of revenue in the incurring period if revenue deductions incurred in the same period of consumption of products, goods and services;
- The decrease adjustment of revenue as follows if revenue deductions incurred in the next period of consumption of products, goods and services:
+ Record a decrease in revenue on the current financial statements if the revenue deductions incur before reporting date;
+ Record a decrease in revenue on the next financial statements if the revenue deductions incur after reporting date;

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

Trade discount is the discount for customers whom bought large quantity of goods.

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.

Sales rebate is the deduction to the buyer because products, goods are bad, degraded or improper as prescribed in contract.

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.

Sales return are reflected the value of the products, goods which customer returns due to causes such as violations of economic contracts, bad, degraded , wrong category or improper goods.

16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán/Costs of goods sold

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 …

Cost of good sold includes cost of finished goods, trade goods, services, property, construction unit sold in the production period and expense related to real estate activities...

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).

Damaged or lost value is allowed to record to cost of goods sold after deduction of compensation (if any)

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.

For the used material over the normal production capacity, labor and general production cost is not allowed to record to production cost but allowed to record to cost of good sold after deduction of compensation (if any), even these finished goods are not sold.

17. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính/Financial expenses

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...

Financial expenses include financial operating expenses: expenses or losses related to financial investment activities; expenses for lending and borrowing capital; expenses for contributing capital to joint ventures and associations; losses on securities transfer; provisions for devaluation of trading securities; provisions for losses on investments in other entities; losses arising from selling foreign currencies, exchange rate losses...

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp/Selling and general administration expenses

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.
Selling expense is recorded in the period of selling finished goods, trade goods anf providing service.

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

Administrative expense reflects the general expense of the company, including: labor cost; social and health insurance, unemployment fund, union cost of management employee; office material expense, tools, depreciation of assets using for management; land rental, business license tax; bad debt provision; outsourcing expense and other cash expenses...

19. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại/Current and deferred income tax expense

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.

Current income tax expense is calculated basing on taxable profit and income tax rate applied in the current year.

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.

Deferred income tax expense is the corporate income tax will be paid in future resulted from:
- Record of deferred tax payable during the year;
- Revert of deferred tax assets was recorded in previous years.

20. Các giao dịch bằng ngoại tệ/Foreign currency transactions

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:

The actual exchange rate at the time of the transaction for conversion transactions in foreign currency as follows:

- 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;

For foreign currency purchase agreement (spot foreign exchange forward contract, future contract, option contracts, swap contract): to apply exchange rate which is concluded in contract signed between enterprises and commercial banks;

- 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;

For capital contributions or capital receipts: apply the foreign currency buying rate of the bank where the Company opens an account to receive capital from investors on the date of capital contribution/capital receipt;

- Đối với nợ phải thu nợ phải thu: áp dụng tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

For receivables: to apply buying rate of the bank where the Company assigned customers to make payment at the time of incurred transactions;

- 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;

For payables: to apply selling rate of the bank where the Company expects the transactions at the time of incurred transactions;

- 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.

For purchases of assets or expenses to be paid immediately in foreign currency (not through the payables account): to apply buying rate of the bank where the Company made payments.

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.

The actual book exchange rate applied when collecting receivables, deposits, collateral or paying payables in foreign currency is determined by the exchange rate at the time the transaction occurs.

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.
The moving weighted average book value is applied to the credit side of the cash account when making payments in foreign currency.

21. Bên liên quan/ Relevant parties

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

The party is considered as related party if one party has capacity to control or has significant impact to other party in the decision of financial and operation activities. All parties are recognized as related parties if having the same control or significant impact.

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

In the review of related parties, nature of the relationship is considered more than legal form.

22. Phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất/Method of Consolidated Financial Statements

Bảng cân đối kế toán hợp nhất/Consolidated Balance Sheet:

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

Consolidated Balance Sheet is prepared on basis of consolidation of Balance Sheets of the parent company and subsidiaries by each item by calculating equivalent items of assets, accounts payable, and owner's equity under these following principles:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Bảng cân Đối kế toán hợp nhất.

Unadjusted items are directly calculated to determine equivalent items of Consolidated Balance Sheet

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

Adjusted items are calculated to be consolidated and prepared on Consolidated Balance Sheet Adjusted items relating to Consolidated Balance Sheet include:

+ Các khoản đầu tư của Công ty mẹ vào Công ty con;/Investment in the parent company and subsidiaries;
+ Lợi ích của cổ đông không kiểm soát;/Interest of minority shareholders;
+ Các khoản phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ với Công ty con;/Accounts payable and receivable of the parent company and subsidiaries;

+ Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ./Loss/profit not really occurring from internal transaction.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất/Consolidated Income Statement

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

Consolidated Income Statement is prepared on basis of consolidation of Income Statements of the parent company and subsidiaries by each item by calculating equivalent items under these following principles:

- Đối với các khoản mục không phải điều chỉnh thì được cộng trực tiếp để xác định khoản mục tương đương của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Unadjusted items are directly calculated to determine equivalent items of Consolidated Income Statemer

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

Adjusted items are calculated to be consolidated and prepared on Consolidated Income Statement. Adjusted items relating to Consolidated Income Statement include:

+ Doanh thu bán hàng, giá vốn hàng bán giữa Công ty mẹ và Công ty con;/Revenue from sales of goods, cost of goods sold between the parent company and subsidiaries;

+ Doanh thu hoạt động tài chính, chi phí hoạt động tài chính giữa Công ty mẹ và Công ty con;/Financial revenue, and financial expense between the parent company and subsidiaries;

+ Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp;/Interest of minority shareholders from the profit after CIT;

+ Các khoản lãi, lỗ chưa thực sự phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con./ Profit / loss not really occurring from internal transactions between the parent company and subsidiaries;

V . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED ON THE BALANCE SHEET

Đơn vị tính/Unit: VND

1 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN
CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
- Tiền mặt/Cash	740.244.088	468.541.344
- Tiền gửi ngân hàng/Cash in banks	6.818.895.951	4.330.205.569
- Tương đương tiền (Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng) Cash equivalents (Term deposits under 3 months)	-	-
Cộng/Total	**7.559.140.039**	**4.798.746.913**

2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG
TRADE RECEIVABLES

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Ngắn hạn/Short-term		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2) Related parties(Note VIII.1.2)	372.577.582.645	381.159.453.819
Phải thu từ các bên khác/Other parties, in which:	229.068.574.585	278.745.124.607
- Công ty Cổ phần Songwol Vina *Songwol Vina Joint Stock Company*	*3.049.911.176*	*2.881.044.806*
- Công ty CP Thực Phẩm & TM Thuận Phương Long An *Thuan Phuong Long An Food & Trading JSC*	*1.705.633.808*	*1.705.633.808*
- Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Thiết Bị Nam Anh *Nam Anh Equipment Production Trading Company Limited*	*5.842.760.696*	*5.842.760.696*
- Đối tượng khác/Other customers	*218.470.268.905*	*272.841.840.543*
Dài hạn/Long-term		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2) Related parties(Note VIII.1.2)		
Phải thu từ các bên khác/Other parties, in which:	40.981.152.674	3.404.769.332
Cộng/Total	**642.627.309.904**	**663.309.347.758**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi **Short-term provisions for doubtful short-term receivables**	**(138.794.804.282)**	**(138.794.804.282)**
Giá trị thuần/Net value	**544.813.658.296**	**527.919.312.808**

3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN
PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Ngắn hạn/Short-term		
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2) Advances to related parties (Note VIII.1.2)	34.307.851.884	32.807.851.884
Trả trước cho các bên khác Advances to other parties	439.874.847.428	391.637.099.461
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức *Tan Duc Construction Investment Co., Ltd*	*36.742.399.258*	*36.742.399.258*
- Toho Technology, Inc	*71.624.100.024*	*71.624.100.024*
- Công ty CP Đầu tư Công nghiệp Tân Kiên *Tan Kien Investment and Industry Corporation*	*41.841.700.000*	*41.841.700.000*
- Công ty Cổ phần đầu tư Thạnh Phú *Thanh Phu Investment Joint Stock Company*	*6.548.395.100*	*6.548.395.100*
- Các bên khác/Others suppliers	*283.118.253.046*	*234.880.505.079*
Cộng/Total	**474.182.699.312**	**424.444.951.345**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn **Short-term vendor prepayment provision**	**(158.448.425.001)**	**(158.448.425.001)**
Giá trị thuần/Net value	**315.734.274.311**	**265.996.526.344**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH/FINANCIAL INVESTMENTS

4.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn/Held-to-maturity investments

	Số cuối kỳ Closing balance			Số đầu năm Opening balance		
	Giá trị gốc Historical cost	Giá trị có thể thu hồi Recoverable amount	Dự phòng Provision	Giá trị gốc Historical cost	Giá trị có thể thu hồi Recoverable amount	Dự phòng Provision
a. Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
b. Dài hạn						
Cho vay	11.800.000.000	11.800.000.000	-	11.800.000.000	11.800.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE *ITA-RICE Export and Research Development JSC*	*11.000.000.000*	*11.000.000.000*		*11.000.000.000*	*11.000.000.000*	
Cộng ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo *Tan Tao Medical University Hospital JSC*	*800.000.000*	*800.000.000*		*800.000.000*	*800.000.000*	
Cộng/Total	**14.800.000.000**	**14.800.000.000**	**-**	**13.800.000.000**	**13.800.000.000**	**-**

(*) Đây là tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân Hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam

(*) This is a term deposit at Vietnam Public Joint Stock Commercial Bank.

. **4.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/Investments in equity of other entities**

	Số cuối kỳ Closing balance			Số đầu năm Opening balance		
	Giá trị gốc Historical cost	Dự phòng Provision	Giá trị hợp lý Fair value	Giá trị gốc Historical cost	Dự phòng Provision	Giá trị hợp lý Fair value
a. Đầu tư vào công ty liên kết Investment in associates	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
b. Đầu tư vào các đơn vị khác Investments in equity of other entities	**131.433.915.000**	**(12.190.480.409)**	**119.243.434.591**	**131.133.915.000**	**(12.190.480.409)**	**118.943.434.591**
Công ty CP Sài Gòn - Đà Lạt (i) Sai Gon - Da Lat JSC(i)	40.033.915.000	-	40.033.915.000	40.033.915.000	-	40.033.915.000
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo/Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company (ii)	38.000.000.000	(12.190.480.409)	25.809.519.591	38.000.000.000	(12.190.480.409)	25.809.519.591
Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo/Vinatex - Tan Tao Investment Corporation(iii)	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty CP KCN Sài Gòn – Nhơn Hội/Saigon - Nhon Hoi Industrial Park Corporation (iv)	16.000.000.000	-	16.000.000.000	16.000.000.000	-	16.000.000.000
Uỷ thác đầu tư/Investment trust (v)	14.100.000.000	-	14.100.000.000	14.100.000.000	-	14.100.000.000
Công ty CP KCN Cơ khí - Năng lượng Agrimeco Tân Tạo/Tan Tao Agrimeco Mechanics - Energy Industrial Park Corporation (vi)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	3.000.000.000
Công ty CP Maya Greenspark Innovations Tây Ninh (v) Maya Greenspark Innovations Corporation Tay Ninh (v)	300.000.000	-	300.000.000	-	-	-
Cộng/Total	**131.433.915.000**	**(12.190.480.409)**	**119.243.434.591**	**131.133.915.000**	**(12.190.480.409)**	**118.943.434.591**

Ghi chú:

(i) Công ty đầu tư vào Công ty CP Sài Gòn - Đà Lạt 4.003.392 cổ phần, tương ứng với 15,95 % vốn điều lệ.
The Company invested in Saigon - Da Lat Joint Stock Company with 4,003,392 shares, equivalent to 15.95 % of charter capital.

(ii) 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.
The Company invested in Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company with 3.800.000 shares, equivalent to19% of charter capital.

(iii) 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.
The Company invested in Vinatex - Tan Tao Investment Corporation with 2.000.000 shares, equivalent to 10,00 % of charter capital.

(iv) 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.
The Company invested in Saigon - Nhon Hoi Industrial Park Corporation with 1.600.000 shares, equivalent to 1,33 % of charter capital.

(v) Đây là khoản uỷ thác đầu tư vào các dự án công nghệ cao tại Hoa kỳ
This is the trust to invest in high-tech projects in the US

(vi) Công ty đầu tư vào Công ty CP KCN Cơ khí Năng lượng Agrimeco Tân Tạo 300.000 cổ phần, tương ứng với 0,06 % vốn điều lệ.
The Company invested in Tan Tao Agrimeco Mechanics - Energy Industrial Park Corporation with 300.000 shares, equivalent to 0,06 % of charter capital.

(vii) Công ty đầu tư vào Công ty CP Maya Greenspark Innovations Tây Ninh 75.000 cổ phần, tương ứng 15% vốn điều lệ.
The Company invested in Maya Greenspark Innovations Corporation Tay Ninh with 75,000 shares, equivalent to 15 % of charter capital.

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC/OTHER RECEIVABLES

	Số cuối kỳ Closing balance		Số đầu năm Opening balance	
	Giá trị Value	Dự phòng Provision	Giá trị Value	Dự phòng Provision
5.1. Ngắn hạn/Other short-term				
- Tạm ứng nhân viên/Advance to employees	229.491.294	-	464.110.551	-
- Đặt cọc/Deposit	1.333.047.028	-	1.781.447.028	-
- Phải thu ngắn hạn khác/Other short-term receivables	1.864.317.546.635	(646.639.568.336)	1.901.480.945.567	(646.639.568.336)
Cộng/Total	**1.865.880.084.957**	**(646.639.568.336)**	**1.903.726.503.146**	**(646.639.568.336)**
5.2. Dài hạn/Other long-term receivables				
- Ký quỹ, ký cược dài hạn/Long-term deposit and bet	-	-	-	-
- Phải thu dài hạn khác Other long-term	2.870.355.482.300	-	2.877.186.407.561	-
Cộng/Total	**2.870.355.482.300**	**-**	**2.877.186.407.561**	**-**

6 . HÀNG TỒN KHO/INVENTORIES

	Số cuối kỳ Closing balance		Số đầu năm Opening balance	
	Giá gốc Historical cost	Dự phòng(*) Provision	Giá gốc Historical cost	Dự phòng Provision
Khu E-City Tân Đức E-City Tan Duc	2.734.118.295.501	-	2.660.228.971.393	-
Khu Công nghiệp Tân Tạo/Tan Tao Industrial Park (**)	479.784.219.584	(35.813.071.224)	478.192.201.713	(35.813.071.224)
Khu Công nghiệp Tân Đức/Tan Duc Industrial Park	351.154.318.299	-	351.879.258.929	-
Chung cư Tân Đức/ Tan Duc Apartment	163.623.444.377	(6.067.225.679)	162.124.286.725	(6.067.225.679)
Nhà xưởng cho thuê tại KCN Tân Đức/ Factories for lease in Tan Duc Industrial Park	60.882.436.014	-	131.313.622.591	-
Khu dân cư Tân Đức/ Tan Duc Residential area	39.602.200.573	-	39.887.755.444	-
Dự án khác/ Other projects	75.241.188.794	(18.513.280.782)	75.176.215.694	(18.513.280.782)
Cộng/Total	**3.904.406.103.142**	**(60.393.577.685)**	**3.898.802.312.489**	**(60.393.577.685)**

Ghi chú/Notes:

(*) Khoản dự phòng hàng tồn kho bị giảm giá tại thời điểm cuối kỳ là: 60.393.577.685 VND. Cụ thể như sau:
Provisions for decline in value of inventories at the end of the period is: VND 60,393,577,685. Details:

+ 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.
Provisions for decline in value of inventories cause the land area under the high-voltage power line of Tan Tao Industrial Park expanded is: VND 35,813,071,224.

+ 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.
Provision for inventory of apartments in Tan Duc Apartment with selling price less than cost is: VND 6,067,225,679.

+ Khoản dự phòng hàng tồn kho của các các dự án khác là: 18.513.280.782 VND.
Provision for inventory of other projects is: VND 18,513,280,782

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:
Being included in the land lots of these projects, the Company used certain land lots to secure for bank loans. Details are as follow:

(**) Quyền sử dụng đất 14.614,8 m2 và tài sản gắn liền với đất tại Khu Trung Tâm 2, Đường Song Hành, KCN Tân Tạo, P. Tân Tạo , TP.HCM với tổng giá trị 77.300.000.000 VND đang được thế chấp cho khoản vay ngắn hạn nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty.
Land use rights of 14,614.8 m2 and assets attached to land at Central Area 2, Song Hanh Road, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao Ward, Ho Chi Minh City with a total value of VND 77,300,000,000 are being mortgaged for a short-term loan to supplement working capital for the Company's business operations.

7 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN/LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn/Long-term work in progress

	Số cuối kỳ Closing balance		Số đầu năm Opening balance	
	Giá gốc Historical cost	Giá trị có thể thu hồi Recoverable value	Giá gốc Historical cost	Giá trị có thể thu hồi Recoverable value
Dự án Nhiệt điện Kiên Lương, trong đó: Kien Luong Thermal Power Project, in there:	2.362.535.210.224	2.362.535.210.224	2.362.535.210.224	2.362.535.210.224
Chi phí đầu tư vào Nhiệt điện Kiên Lương 3 *Expenditures of power Plant Kien Luong 3*	*699.986.244.091*	*699.986.244.091*	*699.986.244.091*	*699.986.244.091*
Chi phí đầu tư vào Khu công nghiệp Kiên Lương *Expenditures of the Kien Luong Industrial Park*	*125.492.986.682*	*125.492.986.682*	*125.492.986.682*	*125.492.986.682*
Dự án Sài Gòn-MêKông Saigon-Mekong project	528.460.264.195	528.460.264.195	528.460.264.195	528.460.264.195
Khu vui chơi giải trí Tân Đức Tan Duc Entertainment area	346.815.845.295	346.815.845.295	335.724.553.695	335.724.553.695
Khu căn hộ Tân Tạo Tan Tao apartment area	30.683.994.250	30.683.994.250	30.683.994.250	30.683.994.250
Chi phí đầu tư dự án Nhà Bè Investment cost of Nha Be project	23.980.500.000	23.980.500.000	23.980.500.000	23.980.500.000
Dự án khác Other projects	2.275.636.687	2.275.636.687	2.275.636.687	2.275.636.687
Cộng/Total	**3.294.751.450.651**	**3.294.751.450.651**	**3.283.660.159.051**	**3.283.660.159.051**

Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang/Long-term construction in progress

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Chung cư công nhân Workers' apartment plaza	36.858.681.001	36.858.681.001
Xây dựng kho xưởng Lô 25-27 đường 5A Construction of Warehouse and Factory Buildings at Lots 25–27, Road 5A	696.956.000	
Khác/Other	6.105.986.430	6.105.986.430
Cộng/Total	**43.661.623.431**	**42.964.667.431**

8 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH/INCREASE OR DECREASE IN TANGIBLE FIXED ASSETS

Chỉ tiêu Items	Nhà cửa, vật kiến trúc Buildings, structures	Máy móc thiết bị Machine, equipment	Phương tiện vận tải Transportation equipment	Thiết bị văn phòng Office equipment	TSCĐ hữu hình khác Other tangible fixed assets	Cộng Total
Nguyên giá Original cost						
Số dư đầu năm Opening balance	**190.974.496.014**	**53.762.639.980**	**26.926.208.114**	**2.237.771.979**	**557.767.920**	**274.458.884.007**
Số tăng trong năm/Increase	**3.903.902.610**	**6.842.911.555**	**4.219.243.636**	**-**	**-**	**14.966.057.801**
- Mua trong năm Purchased during the year	-	6.842.911.555	-	-	-	6.842.911.555
- Đầu tư XDCB hoàn thành Finished capital investment	3.903.902.610	-	-	-	-	3.903.902.610
- Tăng khác/Other increases	-	-	4.219.243.636	-	-	**4.219.243.636**
Số giảm trong năm Decrease	**-**	**4.359.281.833**	**5.252.248.402**	**-**	**-**	**9.611.530.235**
- Chuyển sang BĐS đầu tư Conversion into investment properties	-	-	-	-	-	**-**
- Thanh lý, nhượng bán Disposals, sale	-	4.359.281.833	5.252.248.402	-	-	9.611.530.235
- Giảm khác/Other decreases	-	-	-	-	-	**-**
Số dư cuối năm Closing balance	**194.878.398.624**	**56.246.269.702**	**25.893.203.348**	**2.237.771.979**	**557.767.920**	**279.813.411.573**

8 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH/INCREASE OR DECREASE IN TANGIBLE FIXED ASSETS

Chỉ tiêu Items	Nhà cửa, vật kiến trúc Buildings, structures	Máy móc thiết bị Machine, equipment	Phương tiện vận tải Transportation equipment	Thiết bị văn phòng Office equipment	TSCĐ hữu hình khác Other tangible fixed assets	Cộng Total
Giá trị hao mòn luỹ kế/Accumulated depreciation						
Số dư đầu năm **Opening balance**	**83.098.431.422**	**33.939.926.509**	**20.329.537.245**	**1.698.186.372**	**71.556.420**	**139.137.637.968**
Số tăng trong năm/ **Increase**	**3.446.977.553**	**4.432.821.168**	**2.731.337.029**	**34.537.779**	**65.351.006**	**10.711.024.535**
- Khấu hao trong năm Depreciation	3.446.977.553	4.432.821.168	2.731.337.029	34.537.779	65.351.006	10.711.024.535
Số giảm trong năm/ **Decrease**	**-**	**3.064.195.043**	**3.351.564.825**	**-**	**-**	**6.415.759.868**
- Chuyển sang BĐS đầu tư - Conversion into investment properties	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán Disposals	-	3.064.195.043	3.351.564.825	-	-	6.415.759.868
- Giảm khác/Other decrease	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm **Closing balance**	**86.545.408.975**	**35.308.552.634**	**19.709.309.449**	**1.732.724.151**	**136.907.426**	**143.432.902.635**
Giá trị còn lại/Net book value						
Tại ngày đầu năm **Opening balance**	**107.876.064.592**	**19.822.713.471**	**6.596.670.869**	**539.585.607**	**486.211.500**	**135.321.246.039**
Tại ngày cuối năm **Closing balance**	**108.332.989.649**	**20.937.717.068**	**6.183.893.899**	**505.047.828**	**420.860.494**	**136.380.508.938**

Ghi chú/Notes:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay/Ending net book value of tangible fixed assets put up as collateral for loans: - *VND*

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý/Historical cost of fully tangible fixed assets at the end of year awaiting liquidation: - *VND*

9 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH/INCREASE AND DECREASE IN INTANGIBLE FIXED ASSETS

Chỉ tiêu Items	Quyền sử dụng đất Land use rights	Phần mềm máy tính Computer software	Cộng Total
Nguyên giá/Original cost			
Số dư đầu năm Opening balance	**3.657.421.992**	**4.521.848.505**	**8.179.270.497**
Số tăng trong năm/Increase	**-**	**266.980.000**	**266.980.000**
- Mua trong năm Purchased during the year	-	266.980.000	266.980.000
Số giảm trong	**-**	**-**	**-**
- Thanh lý, nhượng bán Disposals, sale	-	-	-
Số dư cuối năm Closing balance	**3.657.421.992**	**4.788.828.505**	**8.446.250.497**
Giá trị hao mòn luỹ kế Accumulated depreciation			
Số dư đầu năm Opening balance	**1.243.453.267**	**4.406.022.141**	**5.649.475.408**
Số tăng trong năm/Increase	**42.711.745**	**34.410.672**	**77.122.417**
- Khấu hao trong năm Depreciation	42.711.745	34.410.672	77.122.417
Số giảm trong	**-**	**-**	**-**
- Thanh lý, nhượng bán Disposals, sale	-	-	-
- Giảm khác/Other decreases	-	-	-
Số dư cuối năm Closing balance	**1.286.165.012**	**4.440.432.813**	**5.726.597.825**
Giá trị còn lại Net book value			
Tại ngày đầu năm Opening balance	**2.413.968.725**	**115.826.364**	**2.529.795.089**
Tại ngày cuối năm Closing balance	**2.371.256.980**	**348.395.692**	**2.719.652.672**

Ghi chú:

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay Ending net book value of intangible fixed assets put up as collateral for loans:	*-*	*VND*
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng Historical cost of fully depreciated intangible fixed assets at the end of the year but is still in use.	*4.296.215.505*	*VND*

10 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH
INCREASE OR DECREASE IN FINANCIAL LEASE FIXED ASSETS

Chỉ tiêu Item	Máy móc thiết bị Machine, equipment	Phương tiện vận tải Transportation equipment	TSCĐ thuê tài chính khác Other financial lease fixed assets	Cộng Total
Nguyên giá **Original cost**				
Số dư đầu năm **Opening balance**	**-**	**14.490.989.448**	**-**	**14.490.989.448**
- Thuê tài chính trong năm Financial lease during the year	-	-	-	-
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính Repurchase of finance	-	(4.219.243.636)	-	(4.219.243.636)
- Tăng khác/Other increases	-	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính Return of finance lease fixed assets	-	-	-	-
- Giảm khác/Other decreases	-	-	-	-
Số dư cuối năm **Closing balance**	**-**	**10.271.745.812**	**-**	**10.271.745.812**
Giá trị hao mòn luỹ kế **Accumulated depreciation**				
Số dư đầu năm **Opening balance**	**-**	**4.620.150.814**	**-**	**4.620.150.814**
- Khấu hao trong năm Depreciation	-	911.022.381	-	911.022.381
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính Repurchase of finance	-	(1.791.792.325)	-	(1.791.792.325)
- Tăng khác/Other increases	-	-	-	-
- Trả lại TSCĐ thuê tài chính Return of finance lease	-	-	-	-
- Giảm khác/Other decreases	-	-	-	-
Số dư cuối năm **Closing balance**	**-**	**3.739.380.870**	**-**	**3.739.380.870**
Giá trị còn lại **Net book value**				
Tại ngày đầu năm **Opening balance**	**-**	**9.870.838.634**	**-**	**9.870.838.634**
Tại ngày cuối năm **Closing balance**	**-**	**6.532.364.942**	**-**	**6.532.364.942**

11 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ/ INCREASE AND DECREASE IN INVESTMENT

Chỉ tiêu Item	Số đầu năm Opening balance	Tăng trong kỳ Increase	Giảm trong kỳ Decrease	Số cuối kỳ Closing balance
a. Bất động sản đầu tư cho thuê/Investment property for rent				
Nguyên giá/ Original cost	**624.791.998.038**	**79.491.983.650**	**-**	**704.283.981.688**
- Quyền sử dụng đất Land use rights	112.065.761.844	-	-	112.065.761.844
- Nhà cửa và nhà xưởng Buildings and factories	512.726.236.194	79.491.983.650	-	592.218.219.844
- Cơ sở hạ tầng/Structures	-	-	-	-
Giá trị hao mòn luỹ kế Accumulated depreciation	**327.705.630.435**	**19.210.144.441**	**-**	**346.915.774.876**
- Quyền sử dụng đất Land use rights	37.353.810.204	472.725.472	-	37.826.535.676
- Nhà cửa và nhà xưởng Buildings and factories	290.351.820.231	18.737.418.969	-	309.089.239.200
- Cơ sở hạ tầng/Structures	-	-	-	-
Giá trị còn lại Net book value	**297.086.367.603**	**60.281.839.209**	**-**	**357.368.206.812**
- Quyền sử dụng đất Land use rights	74.711.951.640	(472.725.472)	-	74.239.226.168
- Nhà cửa và nhà xưởng Buildings and factories	222.374.415.963	60.754.564.681	-	283.128.980.644
- Cơ sở hạ tầng/Structures	-	-	-	-
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá/Investment property for capital appreciation				
Nguyên giá/ Original cost	**-**	**-**	**-**	**-**
- Quyền sử dụng đất Land use rights	-	-	-	-
- Nhà/Buildings	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất Buildings and Land use rights	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng/Structures	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	**-**	**-**	**-**	**-**
- Quyền sử dụng đất Land use rights	-	-	-	-
- Nhà/Buildings	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất Buildings and Land use rights	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng/Structures	-	-	-	-
Giá trị còn lại	**-**	**-**	**-**	**-**
- Quyền sử dụng đất Land use rights	-	-	-	-
- Nhà/Buildings	-	-	-	-
- Nhà và quyền sử dụng đất Buildings and Land use	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng/Structures	-	-	-	-

12 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ/PREPAID EXPENSES

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
12.1. Ngắn hạn/Short-term		
- Chi phí sửa chữa Expense of repairs	80.395.828	35.183.865
- Chi phí mua bảo hiểm Insurance premiums	73.500.052	90.372.522
- CCDC xuất dùng Dispatched tools and supplies	360.187.307	100.640.945
- Chi phí khác/Others	-	31.961.501
Cộng/Total	**514.083.187**	**258.158.833**
12.2. Dài hạn/Long-term		
- Chi phí sửa chữa Expense of repairs	7.707.129.054	6.439.352.572
- Phí thuê đất Land rental	2.376.417.907	2.576.267.483
- CCDC xuất dùng Dispatched tools and supplies	834.628.516	2.551.750.262
- Chi phí mua bảo hiểm Insurance premiums	93.131.735	-
- Chi phí khác/Others	1.160.865.764	2.341.954.171
Cộng/Total	**12.172.172.976**	**13.909.324.488**

13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH/BORROWINGS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	Số cuối kỳ Closing balance		Phát sinh During the year		Số đầu năm Opening balance	
	Giá trị Value	Số có khả năng trả nợ Payable Amount	Tăng Increase	Giảm Decrease	Giá trị Value	Số có khả năng trả nợ Payable Amount
a) Ngắn hạn/Short-term						
Vay Ngân hàng/Bank loans:						
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	34.534.234.648	34.534.234.648	29.322.841.151	30.811.286.033	36.022.679.530	36.022.679.530
Nợ dài hạn đến hạn trả: **Current portion of long-term bank loans:**		-				-
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	100.000.000	100.000.000	-	300.000.000	400.000.000	400.000.000
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease Chailease International Leasing Company Limited	624.351.649	624.351.649	-	2.016.794.837	2.641.146.486	2.641.146.486
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	22.570.647.544	22.570.647.544	-	-	22.570.647.544	22.570.647.544
Ngân hàng TMCP Á Châu Asia Commercial Joint Stock Bank	15.121.209.735	15.121.209.735	16.621.209.735	1.500.000.000	-	-
Cộng/Total	**72.950.443.576**	**72.950.443.576**	**45.944.050.886**	**34.628.080.870**	**61.634.473.560**	**61.634.473.560**

	Số cuối kỳ Closing balance		Phát sinh During the year		Số đầu năm Opening balance	
	Giá trị Value	Số có khả năng trả nợ Payable Amount	Tăng Increase	Giảm Decrease	Giá trị Value	Số có khả năng trả nợ Payable Amount
b) Dài hạn/Long-term						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	52.600.122.882	52.600.122.882	10.495.518.350	16.927.985.658	59.032.590.190	59.032.590.190
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease Chailease International Leasing Company Limited	2.260.118.076	2.260.118.076	-	269.369.680	2.529.487.756	2.529.487.756
Ngân hàng TMCP Á Châu Asia Commercial Joint Stock Bank	27.500.000.000	27.500.000.000	30.000.000.000	2.500.000.000	-	-
c) Các khoản vay từ các bên liên quan/ Loans from Related Parties						
Trường Đại học Tân Tạo *Tan Tao University*	3.050.000.000	3.050.000.000	3.050.000.000	-	-	-
Cộng/Total	**86.910.240.958**	**86.910.240.958**	**43.545.518.350**	**19.697.355.338**	**63.062.077.946**	**63.062.077.946**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30/09/2026 như sau:
Details of short-term loans as at 30/09/2026 as follows:

Số/ngày của hợp đồng vay No/.Date of loan contract	Bên cho vay Lender	Thời hạn vay Maturity	Lãi suất Interest rate	Số cuối kỳ Closing balance	Hình thức đảm bảo khoản vay Loan guarantee method
Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV-202500042 ngày 21/02/2025 Loan contract No. 1903-LAV-202500042 dated February 21, 2025	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	11 tháng 11 months	8.7 % (Lãi suất điều chỉnh theo từng giấy nhận nợ/Interest rate adjusted for each promissory note)	34.534.234.648	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 155 tại Khu Trung tâm 2, đường Song Hành, KCN Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP.HCM, diện tích 14.614,8 mét vuông./ Land use rights and assets attached to land of lots 155 at Central Area 2, Song Hanh Street, Tan Tao Industrial Park, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, area 14,614.8 square meter.

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 30/09/2026 như sau:
Details of long-term loans as at 30/09/2026 as follows:

Số/ngày của hợp đồng vay No/.Date of loan contract	Bên cho vay Lender	Thời hạn vay Maturity	Lãi suất Interest rate	Số cuối kỳ Closing balance	Hình thức đảm bảo khoản vay Loan guarantee method
Hợp đồng tín dụng số CLC-22303-01 ngày 27/06/2024; CLC-37514-01 ngày 06/03/2025; CLC-96243-01 ngày 30/07/2026 Loan contract No. LD2418004677 dated June 27, 2024; CLC-37514-01 dated March 06, 2025; CLC-96243-01 dated July 30, 2026	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	60 tháng 60 months	LS cố định 6 tháng là 8.3%/6-month fixed rate is 8.3%; Biên độ sau thời gian LS cố định là 2.5%/Margin after fixed rate is 2.5%	75.170.770.426	Quyền sử dụng đất 36.690,5 m2; Thửa đất số 2501, Tờ bản đồ số 07, xã Hữu Thạnh, Huyện Đức Hoà, tỉnh Long An/ Land use rights 36.690,5 square meter; lots 2501. map sheet No.07, Huu Thanh commune, Duc Hoa district, Long An province.

Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV-202500281 ngày 01/08/2025 Loan contract No. 1903-LAV-202500281 dated August 01, 2025	Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	60 tháng	9,00%	1.600.000.000	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 155 tại Khu Trung tâm 2, đường Song Hành, KCN Tân Tạo, TP.HCM, diện tích 14.614,8 mét vuông. Land use rights and assets attached to land of lots 155 at Central Area 2, Song Hanh Street, Tan Tao Industrial Park, Ho Chi Minh City, area 14,614.8 square meter.
Hợp đồng tín dụng số PTH.DN.7358.060226 ngày 27/02/2026 Loan contract No. PTH.DN.7358.060226 dated February 27, 2026	Ngân hàng TMCP Á Châu Asia Commercial Joint Stock Bank	10 năm ten years	11.50 %/năm, cố định 12 tháng; Biên độ sau thời gian lãi suất cố định là 2.5% 11.50% per annum, fixed for 12 months; the margin after the fixed-rate period is 2.5%	42.621.209.735	Thửa đất số 1839,1840,1844, tờ bản đồ số 11, xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh. Land plot Nos. 1839, 1840, 1844, Map Sheet No. 11, Duc Hoa Commune, Tay Ninh Province.
10 hợp đồng thuê tài chính/10 financial lease contracts: B220205201, B211243001, B220551501, B220609501, B220550401, B231119301, B231127201, B240320901, B240553201, B240553701	Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease Chailease International Leasing Company Limited	60 tháng 60 months	Lãi suất tiêu chuẩn + Biên độ (2.4%) Standard rate + margin (2.4%)	2.884.469.725	Toàn bộ tài sản cố định thuê tài chính All finance lease fixed assets
Cộng/Total				**156.810.684.534**	

Chi tiết các khoản vay từ bên liên quan tại ngày 30/09/2026 như sau:
Details of loans from Related Parties as at 30/09/2026 as follows:

Số/ngày của hợp đồng vay No/.Date of loan contract	Bên cho vay Lender	Thời hạn vay Maturity	Lãi suất Interest rate	Số cuối kỳ Closing balance
Hợp đồng cho vay tiền số 10082026/HĐVV-TT-TTU ngày 10/08/2026 Loan Agreement No. 10082026/HĐVV-TT-TTU dated August 10, 2026	Trường Đại học Tân Tạo Tan Tao University	60 tháng	9,00%	3.050.000.000
Cộng/Total				**3.050.000.000**

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN/TRADE PAYABLES

	Số cuối kỳ Closing balance		Số đầu năm Opening balance	
	Giá trị value	Số có khả năng trả nợ/Payable Amount	Giá trị value	Số có khả năng trả nợ/Payable Amount
Ngắn hạn/Short-term				
Bên khác/Other parties:	118.784.687.629	118.784.687.629	122.769.261.273	122.769.261.273
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Tân Đức Tan Duc Construction Investment Co., Ltd	*84.186.978.016*	*84.186.978.016*	*84.186.978.016*	*84.186.978.016*
- Nhà cung cấp khác Other suppliers	*34.597.709.613*	*34.597.709.613*	*35.249.077.180*	*35.249.077.180*
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2) Related parties (Note VIII.1.2)	1.259.616.545	1.259.616.545	312.411.307	312.411.307
Cộng/Total	**120.044.304.174**	**120.044.304.174**	**123.081.672.580**	**123.081.672.580**

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC/PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	Số cuối kỳ Closing balance		Số đầu năm Opening balance	
	Giá trị value	Số có khả năng trả nợ/Payable Amount	Giá trị value	Số có khả năng trả nợ/Payable Amount
Ngắn hạn/Short-term				
Bên khác/Other parties:	**189.367.246.266**	**189.367.246.266**	**267.460.449.602**	**267.460.449.602**
- Khách hàng thuê đất Land tenants	645.120.075	645.120.075	2.773.969.063	2.773.969.063
- Khách hàng ứng trước mua nền thương mại Advances from customers to buy commercial lands	19.598.517.704	19.598.517.704	18.158.579.564	18.158.579.564
- Khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ Customers advanced for purchase of apartments	88.418.332.815	88.418.332.815	87.377.515.952	87.377.515.952
Khác/Others	80.705.275.672	80.705.275.672	159.150.385.023	159.150.385.023
Bên liên quan Related parties	**-**	**-**	**-**	**-**
Cộng/Total	**189.367.246.266**	**189.367.246.266**	**267.460.449.602**	**267.460.449.602**

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC/ TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE

	Số đầu năm Opening balance	Số phải nộp trong năm/ Amount payable during the year	Số đã nộp trong năm/ Amount paid during the year	Số cuối kỳ Closing balance
Thuế giá trị gia tăng Value added tax	12.155.767.728	16.785.368.040	20.157.445.664	8.783.690.104
Thuế thu nhập doanh nghiệp Corporate income tax	(9.785.703.719)	26.068.048.682	23.371.185.752	(7.088.840.789)
Thuế thu nhập cá nhân	1.029.216.427	1.441.029.365	1.173.484.408	1.296.761.384
Thuế nhà đất và tiền thuê đất Land tax and land rent	1.697.227.590	-	-	1.697.227.590
Các loại thuế khác Other taxes	2.380.937.457	865.456.021	1.480.011.486	1.766.381.992
Cộng/Total	**7.477.445.483**	**45.159.902.108**	**46.182.127.310**	**6.455.220.281**

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ/ACCRUED EXPENSES

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
18.1. Ngắn hạn/Short-term		
- Chi phí xây dựng con đường Dự án E-City Construction costs of roads of E-City	515.861.367.288	515.861.367.288
- Chi phí lãi vay Interest expenses	1.111.030.599	1.094.624.817
- Chi phí hoàn thiện đất và nhà xưởng cho thuê Cost of completing land and factory for lease	94.254.782.909	94.254.782.909
- Chi phí thuê đất Land rental	-	-
- Chi phí phải trả khác/Others	68.081.312.038	67.291.940.171
Cộng/Total	**679.308.492.834**	**678.502.715.185**

19 . PHẢI TRẢ KHÁC/ OTHER PAYABLES

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
19.1. Ngắn hạn/Short-term		
- Kinh phí công đoàn Trade union fees	1.377.197.208	1.202.854.719
- BHXH, BHYT, BHTN Social insurance, health insurance, unemployment insurance	-	-
- Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn Short-term deposits received	3.493.818.931	3.483.231.680
- Các khoản phải trả, phải nộp khác Other payables	188.206.288.636	181.405.131.807
Cộng/Total	**193.077.304.775**	**186.091.218.206**
19.2. Dài hạn/ Long-term		
- Nhận ký cược ký quỹ dài hạn Long-term deposits received	94.258.194.510	73.937.111.591
- Lãi vay phải trả Interest payable	298.537.639.566	298.537.639.566
- Các khoản phải trả, phải nộp khác Other payables	123.996.988.006	121.213.892.041
	-	-
	-	-
Cộng/Total	**516.792.822.082**	**493.688.643.198**

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN/ UNEARNED REVENUES

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Ngắn hạn/Short-term		
- Doanh thu nhận trước Unearned revenues	9.694.083.575	11.600.016.600
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác/Others	-	-
Cộng/Total	**9.694.083.575**	**11.600.016.600**

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ/PROVISIONS

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dài hạn/Long-term		
- Dự phòng tái cơ cấu Provision for restructuring	-	-
- Dự phòng phải trả khác /Others	765.978.955	802.885.088
Cộng/Total	**765.978.955**	**802.885.088**

22 VỐN CHỦ SỞ HỮU/ OWNER'S EQUITY

22.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu/Equity Fluctuation Reconciliation Table

	Vốn góp của chủ sở hữu/Contributed capital	Thặng dư vốn cổ phần/ Capital surplus	Cổ phiếu quỹ Treasury shares	Quỹ đầu tư phát triển Development and investment funds	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Undistributed profit after tax	Lợi ích cổ đông không kiểm soát Non-controlling interest	Cộng/Total
Số dư đầu năm trước Previous opening balance	**9.384.636.070.000**	**307.376.827.511**	**(3.673.910.000)**	**9.040.161.210**	**681.938.461.981**	**308.069.858.782**	**10.687.387.469.484**
- Tăng vốn trong năm trước/Capital increase in previous year	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước/Profit in previous year	-	-	-	-	79.936.464.386	1.769.861.145	81.706.325.531
- Tăng khác/Other increase	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước/Capital decrease in previous vear	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước/Loss of the previous year	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác/Other decrease	-	-	-	-	(600.938.218)	-	(600.938.218)

Số dư đầu năm nay **Previous closing balance**	**9.384.636.070.000**	**307.376.827.511**	**(3.673.910.000)**	**9.040.161.210**	**761.273.988.149**	**309.839.719.927**	**10.768.492.856.797**
-Tăng vốn trong năm nay Capital increase this year	-	-	-	-	-		-
- Lãi trong năm nay Profit this year	-	-	-	-	77.177.157.034	1.523.665.617	78.700.822.651
- Tăng khác/Other increase	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm nay Capital decrease this year	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm nay Loss this year	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác/Other decrease		-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay **Current closing balance**	**9.384.636.070.000**	**307.376.827.511**	**(3.673.910.000)**	**9.040.161.210**	**838.451.145.183**	**311.363.385.544**	**10.847.193.679.448**

22.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu/Details of contributed capital

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
Vốn góp của Công ty mẹ/ Contributed capital of Parent Company	-	-
Vốn góp của các đối tượng khác/ Contributed capital of others	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
Cộng/Total	**9.384.636.070.000**	**9.384.636.070.000**

22.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận
Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu/Owner's invested equity		
+ Vốn góp đầu năm /Opening capital	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ Increase in capital during the period	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ Decrease in capital during the period	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ/ Closing capital	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
- Cổ tức lợi nhuận đã chia Dividends or distributed profits	-	-

22.4. Cổ phiếu/ Shares	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành Number of shares registered issuance	938.463.607	938.463.607
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng Number of shares sold to public market	938.463.607	938.463.607
+ Cổ phiếu phổ thông/ Common shares	938.463.607	938.463.607
+ Cổ phiếu ưu đãi/ Preference shares	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Number of shares repurchased (treasury shares)	142.032	142.032
+ Cổ phiếu phổ thông/ Common shares	142.032	142.032
+ Cổ phiếu ưu đãi/ Preference shares	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	938.321.575	938.321.575
+ Cổ phiếu phổ thông/ Common shares	938.321.575	938.321.575
+ Cổ phiếu ưu đãi/ Preference shares	-	-

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.*
Par value of shares outstanding: 10.000 VND / share

22.5. Cổ tức/ Dividends	Năm nay Current year	Năm trước Previous year
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm Declared dividends after the fiscal year-end	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông Declared dividends on common shares	-	-
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi Declared dividends on preference shares	-	-
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận Dividends on accumulated preference shares not recorded	-	-

22.6. Các quỹ của doanh nghiệp/ Funds	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
- Quỹ đầu tư phát triển/Development and investment fun	9.040.161.210	9.040.161.210
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp Fund for support of arrangement of enterprises	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu/ Other equity funds	-	-

23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN/OFF-BALANCE SHEET ACCOUNTS

23.1. Ngoại tệ các loại/ Foreign currency

	Số cuối kỳ Closing balance	Số đầu năm Opening balance
- USD	29.407,43	29.407,43
- EUR	-	-

VI . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT

Đơn vị tính/Unit: VND

1 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ/ REVENUES FROM SALES AND SERVICES RENDERED

	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
- Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng Revenue from leasing land and industrial park infrastructure	99.323.313.443	27.633.673.369
- Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất Revenue from operating lease of factories, warehouses and land	127.841.823.822	102.099.818.351
- Doanh thu cung cấp dịch vụ Revenue from services rendered	106.251.497.088	113.247.777.376
- Doanh thu bán đất nền thương mại Revenue from commercial land plots	-	-
- Doanh thu bán đất nền tái định cư Revenue from land at resettlement area	-	378.750.000
Cộng/Total	**333.416.634.353**	**243.360.019.096**

2 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH/ Financial income

	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay/Interest on deposits and loans	134.573.579	206.461.642
- Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
- Cổ tức lợi nhuận được chia/Dividends or distributed profits	-	2.001.695.750
- Doanh thu hoạt động tài chính khác/Others	5.237.433	46.462.249
Cộng/Total	**2.180.570.724**	**2.254.619.641**

3 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH/FINANCIAL EXPENSES

	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
- Lãi tiền vay/Loan interest	8.428.337.025	8.909.742.716
- Chi phí bán các khoản đầu tư/Cost from the sale of investments	-	-
- Dự phòng tổn thất đầu tư/Provision for investment loss	-	-
- Chi phí tài chính khác/Others	12.308.263	2.574.297
Cộng/Total	**13.157.529.236**	**8.912.317.013**

4 . THU NHẬP KHÁC/OTHER INCOME

	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ/Proceeds from disposals of fixed assets	1.018.181.821	20.000.000
- Phí chuyển nhượng nền, căn hộ/Fee for transferring land and apartments	33.600.000	567.308.806
- Phạt vi phạm HĐKT (Lãi chậm thanh toán)/Penalty	278.732.334	1.321.370.191
- Phí thanh lý hợp đồng thuê đất/Fee for disposals of land lease contract	300.000.000	-
- Các khoản khác/Others	404.056.497	12.494.515.569
Cộng/Total	**2.716.243.844**	**14.403.194.566**

5 . CHI PHÍ KHÁC/OTHER EXPENSES

	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
- Tiền chậm nộp thuế/Late payment interest	400.000.000	1.348.486.510
- Các khoản tiền nộp phạt /Penalty	-	989.216.190
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ/Net carrying amount and disposal expenses of PPE	2.385.486.755	-
- Các khoản khác/Others	5.232.391.904	71.583.906
Cộng/Total	**9.357.256.134**	**2.409.286.606**

6 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH/CURRENT INCOME TAX EXPENSES

	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành/Tax expenses in respect of the current year taxable profit	21.646.699.304	16.955.351.498
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay/Adjustment of tax expenses in the previous years to the current year	-	-
Cộng/Total	**21.646.699.304**	**16.955.351.498**

7 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU/BASIC EARNINGS PER SHARE

	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN/Profits after enterprise income tax	77.177.157.034	41.998.962.848
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông/Profit or loss allocated to shareholders holding	77.177.157.034	41.998.962.848
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế/Bonus and welfare funds deducted from profits after enterprise income tax	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ/Average common shares outstanding during the year	938.321.575	938.321.575
Lãi cơ bản trên cổ phiếu/ Basic earnings per share	**82**	**45**

8 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU/DECREASE EARNINGS PER SHARE

	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông/Profit allocated to shareholders holding common shares	77.177.157.034	41.998.962.848
Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế/ Bonus and welfare funds deducted from profits after enterprise income tax	-	-
Số lượng CP phổ thông dự kiến phát hành thêm/ Common shares expected to release	-	-
Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ/Average common shares outstanding during the year	938.321.575	938.321.575
Lãi suy giảm trên cổ phiếu/ Declining earnings per	**82**	**45**

VII . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ/ NOTES TO CASH FLOW STATEMENT

1 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai Non-monetary transactions affecting cash flows statement in the future

	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 Accumulated to September 30, 2025
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính Purchasing assets by receiving direct debts or finance lease	-	-
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu/ Purchasing enterprises by issuing shares	-	-
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu/ Converting debts into owner's equity	-	-
- Các giao dịch phi tiền tệ khác/ Other nonmonetary transactions	-	-

2 . Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng/Cash and cash equivalents held by the Company without use

Không có/ None

3 . Số tiền đi vay thực thu trong kỳ/ Proceeds from borrowings during the fiscal year

	Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường/ Proceeds from ordinary contracts	89.489.569.236
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường/ Proceeds from issuance of common bonds	-
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi/ Proceeds from issuance of convertible bonds	-
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả/ Proceeds from issuance of preference shares classified as liabilities	-
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán/ Proceeds from government bonds purchased for resale and security REPO	-
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác/ Proceeds from other borrowings	-

4 . Số tiền đã trả thực gốc vay trong kỳ/ Payments on principla during the fiscal year	**Lũy kế đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 Accumulated to September 30, 2026**
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường/ Payments from ordinary contracts	49.753.107.174
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường/ Payments from issuance of common bonds	-
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi/ Payments from issuance of convertible bonds	-
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả/ Payments from issuance of preference shares classified as liabilities	-
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và REPO chứng khoán/ Payments from government bonds purchased for resale and security REPO	-
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác/ Payments from other borrowings	-

VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC/ OTHER INFORMATION

1 . Thông tin về các bên liên quan/ Related party information

1.1. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và cá nhân có liên quan/Transactions with key management members

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.
The key management members and individuals related including: the Board of Management, the Board of Controller and the Board of General Directors.

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:
Transactions during the year between the Company and members of key management:

Chi phí của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát/ The expense of the Board of Management, Board of General Directors and Board of Controller:

		Năm nay Current year	Năm trước Previous year
+ Chi phí tiền lương/ Salary		2.295.655.844	2.156.712.623
+ Thù lao/ Remuneration		-	-
Trong đó:/In which:			
Họ và Tên First and last name	**Chức vụ Position**	**Lương Salary**	**Thù lao Remuneration**
Năm 2026:			
ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN DANG THI HOANG YEN	Chủ tịch HĐQT Chairwoman - General Director	-	
HUỲNH HỔ HUYNH HO	UV HĐQT Độc lập Independent Board Member	111.000.000	
NGUYỄN MAI LÂM NGUYEN MAI LAM	TV HĐQT, Phó Tổng giám đốc Board Member, Deputy General Director	282.000.000	
NGUYỄN THANH PHONG NGUYEN THANH PHONG	Tổng Giám đốc General Director	230.666.668	
BÙI THỊ PHƯƠNG BUI THI PHUONG	Kế toán trưởng Chief accountant	795.420.000	
NGUYỄN THỊ NGỌC MAI NGUYEN THI NGOC MAI	Trưởng ban Kiểm soát (Đã miễn nhiệm)/Chief of Controllers Board (Relieved from the position)	245.891.334	
ĐINH THỊ MAI DINH THI MAI	Trưởng ban Kiểm soát/Chief of Controllers Board	210.376.986	

PHẠM THÙY TRANG PHAM THUY TRANG	TV BKS/ Member of the Board of Controller	102.300.856
LÊ THỊ PHƯƠNG CHI LE THI PHUONG CHI	TV BKS/ Member of the Board of Controller	318.000.000
TỔNG CỘNG/TOTAL		**2.295.655.844**

1.2. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức/ Transactions with related parties are organizati

Các bên liên quan Related Parties	Mối quan hệ Relationship	Sở hữu vốn Ownership
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC) *Tan Tao Energy Development Corporation (TEDC)*	*Đồng thành viên quản lý chủ chốt* *Key management member*	
Công ty CP Đại học Tân Tạo *Tan Tao University Corporation*	*Cổ đông lớn* *Major shareholders*	
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam *Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation*	*Đồng thành viên quản lý chủ chốt* *Key management member*	
Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo *Tan Tao Group Corporation*	*Cổ đông lớn* *Major shareholders*	
Trường Đại học Tân Tạo *Tan Tao University*	*Cổ đông lớn* *Major shareholders*	
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thơm ITA-RICE *ITA-RICE Export and Research Development JSC*	*Đồng thành viên quản lý chủ chốt* *Key management member*	
Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo *Vinatex – Tan Tạo Investment Corporation*	*Đầu tư góp vốn* *Equity investment*	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương *Tan Dong Phuong Corporation*	*Cổ đông lớn* *Major shareholders*	
Quỹ ITA "Vì Tương lai" *ITA fund "for the future"*	*Đồng thành viên quản lý chủ chốt* *Key management member*	
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC) *Tan Tao Energy Corporation (TEC)*	*Đồng thành viên quản lý chủ chốt* *Key management member*	
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 (TEC2) *Tan Tao Energy Corporation 2 (TEC2)*	*Đồng thành viên quản lý chủ chốt* *Key management member*	

Công ty cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA *ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation*	*Đồng thành viên quản lý chủ chốt* *Key management member*
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo *Tan Tao Infrastructure Development Corporation*	*Đồng thành viên quản lý chủ chốt* *Key management member*
Công ty cổ phần Bệnh viện Đại Học Y Tân Tạo *Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company*	*Đồng thành viên quản lý chủ chốt* *Key management member*
Công ty CP Truyền Thông - Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai *Twilight Communications - Entertainment & Media Production Corporation*	*Đồng thành viên quản lý chủ chốt* *Key management member*

Trong năm Công ty có các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:
Transactions with related parties during years as follows:

Bên liên quan **Related Parties**	**Nội dung nghiệp vụ** **Business content**	**Giá trị giao dịch (VND)** **Transaction value (VND)**
Công ty cổ phần Bệnh viện Đại Học Y Tân Tạo Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	9.400.000.000
	Thanh toán công nợ *Payment of liabilities*	518.924.710
	Thu hồi công nợ *Debt Collection*	71.347.500
	Cung cấp dịch vụ *Service Provider*	67.500.000
	Nhận cung cấp dịch vụ *Receive Service Provision*	518.924.710
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC) Tan Tao Energy Development Corporation (TEDC)	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	3.765.000.000
Công ty CP Đại học Tân Tạo Tan Tao University Corporation	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	1.395.500.000

Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation	*Nhận cung cấp dịch vụ* *Receive Service*	127.982.635
	Thu tạm ứng *Advance Collection*	35.379.000.000
	Thanh toán công nợ *Debt Payment*	694.176.480
Trường Đại học Tân Tạo Tan Tao University	*Thu tạm ứng* *Advance Collection*	35.500.000.000
	Cho vay dài hạn *Non-current loans receivable*	3.050.000.000
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 Tan Tao Energy Corporation	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	40.000.000
Công ty CP Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation	*Thu hồi công nợ* *Debt Collection*	27.399.909.339
	Cung cấp dịch vụ *Service Provider*	4.826.803.655
	Nhận cung cấp dịch vụ *Receive Service*	911.894.638
	Thanh toán công nợ *Debt Settlement*	484.671.670

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:
At the end of the fiscal year, the debts must be paid and receivable to related parties as follows:

Các khoản phải thu **Receivables**	**Nội dung nghiệp vụ** **Business content**	**Số cuối kỳ** **Closing balance**
- Phải thu khách hàng/Trade Receivables		
Công ty cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation	*Thanh lý khoản đầu tư* *Liquidate the investment*	367.850.263.826
Công ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company	*Cung cấp dịch vụ* *Services rendered*	1.096.711.710

Công ty CP Đại học Tân Tạo Tan Tao University Corporation	*Cung cấp dịch vụ* *Services rendered*	1.300.942.720
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation	*Cung cấp dịch vụ* *Services rendered*	2.329.664.389
- Trả trước cho người bán ngắn hạn/ Prepayments		
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation	*Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình* *Consulting services and project supervision*	33.733.593.885
	Cung cấp dịch vụ *Services rendered*	574.257.999
- Phải thu khác/Other Receivables		
Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC) Tan Tao Energy Development Corporation (TEDC)	*Thoái vốn đầu tư*	1.088.811.843.408
Công ty CP Đại học Tân Tạo Tan Tao University Corporation	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	928.752.350.540
Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 Tan Tao Energy Corporation 2 (TEC2)	*Thoái vốn đầu tư* *Divestment*	385.981.820.290
Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương Tan Dong Phuong Corporation	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	274.241.000.000
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & XK Gạo thơm ITA-Rice ITA-RICE Export and Research Development JSC	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	196.436.389.719
Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	124.050.503.592

Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC) Tan Tao Energy Corporation (TEC)	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	204.027.558.134
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo Tan Tao Infrastructure Development Corporation	*Nhận cổ tức* *Receive dividends*	47.144.621.854
	Chi tạm ứng *Advance Payment*	91.407.700.000
Trường Đại học Tân Tạo Tan Tao University	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	41.977.224.332
Quỹ ITA "Vì Tương lai" ITA fund "for the future"	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	82.259.058.500
Công ty cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	239.684.744.218
Công ty CP Bệnh viện Đại Học Y Tân Tạo Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	51.049.814.000
Công ty CP Truyền Thông - Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai Twilight Communications - Entertainment & Media Production Corporation	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	3.000.000
Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo Tan Tao Group Corporation	*Chi tạm ứng* *Advance Payment*	1.890.000
- Phải thu về cho vay/Loan receivables		
Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & XK Gạo thơm ITA-Rice ITA-RICE Export and Research Development JSC	*Cho vay/Loan*	11.000.000.000
Cộng ty CP Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company Payable	*Cho vay/Loan*	800.000.000

Các khoản phải trả/Accounts Payable

- Phải trả ngắn hạn khác /Other short-term paymen

Công ty cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation	*Hoạt động khác* *Other activities*	21.476.734.109
Trường Đại học Tân Tạo Tan Tao University	*Hoạt động khác* *Other activities*	808.710.916

IX . CÁC YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH
FACTORS AFFECTING BUSINESS RESULTS AND EXPLANATIONS FOR DIFFERENCES

Chỉ tiêu Item	Kỳ này (Quý 3/2026) This period (Q3/2026)	Kỳ trước (Quý 3/2025) Previous period (Q3/2025)	Chênh lệch Difference	+/- %
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Net revenues from sales and services rendered	88.635.133.818	85.970.085.723	2.665.048.095	3%
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp Costs of goods sold	36.354.324.118	31.114.151.561	5.240.172.557	17%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Gross revenues from sales and services rendered	52.280.809.700	54.855.934.162	(2.575.124.462)	-5%
Doanh thu hoạt động tài chính Financial income	2.040.759.712	12.236.155	2.028.523.557	16578%
Chi phí tài chính Financial expenses	4.716.883.948	3.590.727.943	1.126.156.005	31%
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp Selling and General administration expenses	49.872.654.069	22.384.751.753	27.487.902.316	123%
Lợi nhuận khác Other profits	(657.704.283)	(963.448.185)	305.743.902	-32%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế ***Total net profit before tax***	**(925.672.888)**	**27.929.242.436**	(28.854.915.324)	-103%
Chi phí thuế TNDN Corporate income tax expenses	(858.358.088)	6.476.567.931	(7.334.926.019)	-113%
Tổng lợi nhuận sau thuế **Total profit after tax**	**(67.314.800)**	**21.452.674.505**	**(21.519.989.305)**	-100%

1. Về nguyên nhân lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 giảm (Lỗ 67 triệu đồng, giảm 21,5 tỷ so với cùng kỳ năm trước):

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2026 ghi nhận mức lỗ 67 triệu đồng (giảm 21,5 tỷ so với cùng kỳ năm trước). Nguyên nhân chủ yếu là do chi phí quản lý doanh nghiệp tăng so với cùng kỳ năm trước.

1. Explanation for the decrease in profit after corporate income tax in the third quarter of 2026 (a loss of VND 67 million, representing a decrease of VND 21.5 billion compared with the same period last year):

Profit after corporate income tax in the consolidated financial statements for the third quarter of 2026 recorded a loss of VND 67 million, representing a decrease of VND 21.5 billion compared with the same period last year. This was mainly attributable to an increase in general and administrative expenses compared with the same period last year.

2. Công ty tiếp tục chịu tổn thất cực kỳ nghiêm trọng và bị kìm hãm toàn diện do các nguyên nhân cốt lõi sau:

Hậu quả khốc liệt kéo dài từ Quyết định mở thủ tục phá sản: Kể từ khi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 56/2018/QĐ-MTTPS ngày 25/01/2018 về việc mở thủ tục phá sản theo đơn yêu cầu, uy tín thương mại, lịch sử tín dụng và quan hệ với hệ thống ngân hàng của Công ty đã bị giáng đòn chí mạng. Hệ thống ngân hàng đồng loạt siết chặt, cắt đứt nguồn vốn vay lưu động; các đối tác lớn và nhà đầu tư hoảng sợ, ngừng đàm phán mua bán, thuê đất đai, nhà xưởng, làm suy kiệt trầm trọng năng lực tài chính và quy mô hoạt động xuyên suốt qua các năm đến nay.

Tổn thất trực tiếp từ cơ chế cưỡng chế hóa đơn (kéo dài từ ngày 06/05/2024 đến nay): Việc cơ quan thuế áp dụng biện pháp cưỡng chế, bắt buộc Công ty mẹ phải xin cấp hóa đơn từng lần và nộp ngay 25% tiền thuế trong khi dòng tiền thu từ khách hàng hoàn toàn không đủ là nguyên nhân trực tiếp đẩy Công ty mẹ vào thế kiệt quệ. Cơ chế này khiến doanh nghiệp vừa thua lỗ, khách hàng lớn đồng loạt bỏ đi, hủy hợp đồng vì không thể giao dịch thuận lợi, vừa bị rút sạch nguồn tiền mặt ít ỏi để nộp thuế trước khi thu được tiền, làm đứt gãy hoàn toàn dòng tiền lưu động.

Số liệu so sánh qua các năm của Công ty mẹ chứng minh thiệt hại: Nhìn lại chuỗi số liệu tài chính để thấy rõ hậu quả khốc liệt: nếu như trong giai đoạn trước năm 2018, quy mô kinh doanh duy trì ổn định với Doanh thu thuần năm 2017 đạt 388,59 tỷ đồng, thì từ khi vướng vào Quyết định mở thủ tục phá sản và đặc biệt bị phong tỏa, cưỡng chế hóa đơn từ ngày 06/05/2024, doanh thu thuần đã bị bóp nghẹt nghiêm trọng xuống mức thấp chỉ còn 112,39 tỷ đồng trong 9 tháng đầu năm 2026 (sụt giảm hơn 71% so với năm 2017), khiến kết quả kinh doanh liên tục trượt dốc và không thể hoàn thành kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông giao phó.

Tác động từ các vướng mắc trong công tác kiểm toán và các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai: Gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến uy tín hình ảnh của doanh nghiệp, khiến các đối tác lớn và nhà đầu tư vẫn dè dặt trong việc triển khai các phương án hợp tác đầu tư mới tại khu công nghiệp và Khu Đô thị Ecity Tân Đức

Việc Dự án Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương bị loại khỏi Quy hoạch điện quốc gia (cùng một số vướng mắc pháp lý phát sinh từ các vụ kiện khác): Đã xóa sổ hoàn toàn giá trị đầu tư chiến lược hàng chục năm của Tập đoàn. Đồng thời, Công ty buộc phải gánh chịu khoản chi phí phát sinh khổng lồ để theo đuổi các vụ kiện quốc tế nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, gây áp lực rất lớn và đè nặng lên kết quả tài chính chung.

2. The Company continues to suffer extremely severe losses and faces widespread constraints due to the following underlying causes:

Ongoing Effects of the Decision to Commence Bankruptcy Proceedings: Since the People's Court of Ho Chi Minh City issued Decision No. 56/2018/QĐ-MTTPS dated 25 January 2018 to commence bankruptcy proceedings upon request, the Company's business reputation, credit history and relationships with banks have been affected. Banks have become more cautious in their lending activities, limiting the Company's access to working capital. In addition, major business partners and investors have adopted a more cautious approach, resulting in delays in negotiations regarding the purchase, sale and lease of land and factory premises. These factors have continued to affect the Company's financial position and business operations over the years.

Adverse Effects of Invoice Enforcement Measures (in place since 6 May 2024): The tax authority's application of enforcement measures, requiring the Parent Company to obtain tax invoices on a transaction-by-transaction basis and pay 25% of the tax amount immediately, while cash collections from customers remain insufficient, has placed considerable pressure on the Parent Company's financial position. These measures have affected the Company's business operations, as some major customers have discontinued transactions or terminated contracts due to difficulties in conducting business. In addition, the requirement to pay taxes before collecting payments from customers has further constrained the Parent Company's already limited cash resources, adversely affecting its working capital and cash flow.

Year-on-Year Comparative Financial Data of the Parent Company: A review of the Company's financial data shows that, prior to 2018, its business operations remained relatively stable, with net revenue reaching VND 388.59 billion in 2017. However, following the commencement of bankruptcy proceedings and, in particular, the application of invoice enforcement measures since 6 May 2024, the Company's net revenue has declined significantly, reaching only VND 112.39 billion in the first nine months of 2026, representing a decrease of more than 71% compared to 2017. As a result, the Company's business performance has continued to deteriorate, and it has been unable to achieve the targets set by the General Meeting of Shareholders.

Impact of Audit-Related Issues and Administrative Procedures Relating to Land: These issues have affected the Company's business reputation and image, leading major business partners and investors to remain cautious in considering and implementing new investment cooperation opportunities in the industrial parks and Ecity Tan Duc Urban Area.

Removal of the Kien Luong Thermal Power Center Project from the National Power Development Plan and Other Legal Issues Arising from Separate Litigation: The removal of the Kien Luong Thermal Power Center Project from the National Power Development Plan, together with certain legal issues arising from other litigation cases, has adversely affected the Group's long-term strategic investment value. In addition, the Company has incurred additional costs in pursuing international legal proceedings to protect its legitimate rights and interests, thereby placing considerable pressure on its financial position and overall financial performance.

Lập, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Prepared, October 30, 2026

Người lập biểu Prepared by	**Kế toán trưởng** Chief Accountant	**Tổng Giám đốc** General Director
LƯƠNG THỊ HỒNG **LUONG THI HONG**	**BÙI THỊ PHƯƠNG** **BUI THI PHUONG**	**NGUYỄN THANH PHONG** **NGUYEN THANH PHONG**