

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS**

**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026**  
**For the year ended as at June 30, 2026**

## **MỤC LỤC/TABLE OF CONTENTS**

|                                                                   | <b>Trang/Page</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Báo cáo tình hình tài chính/Statement of Financial position     | 02 - 9            |
| - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh/Income Statement           | 10 - 11           |
| - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ/Cash Flow Statement                  | 12 - 14           |
| - Thuyết minh báo cáo tài chính/Notes to the Financial Statements | 15 - 64           |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026/As at June 30, 2026

*Đơn vị tính/Unit: VND*

| Chỉ tiêu<br>Item                                                                                           | Mã<br>số/<br>Code | Thuyết<br>minh/<br>Note | Số cuối kỳ<br>Closing balance | Số đầu năm<br>Opening balance |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN<br/>SHORT-TERM ASSETS</b>                                                           | <b>100</b>        |                         | <b>3.926.210.449.837</b>      | <b>3.895.898.131.316</b>      |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền<br/>Cash and cash equivalents</b>                                 | <b>110</b>        | <b>V.1</b>              | <b>7.180.761.482</b>          | <b>3.007.465.153</b>          |
| Tiền<br>Cash                                                                                               | 111               | V.1                     | 7.180.761.482                 | 3.007.465.153                 |
| Các khoản tương đương tiền<br>Cash equivalents                                                             | 112               | V.1                     | -                             | -                             |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn<br/>Short-term investments</b>                                            | <b>120</b>        |                         | <b>1.000.000.000</b>          | <b>2.000.000.000</b>          |
| Chứng khoán kinh doanh<br>Trading securities                                                               | 121               | V.10                    | -                             | -                             |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh<br>Provisions for decline in value of trading securities          | 122               | V.10                    | -                             | -                             |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn<br>Short-term held-to-maturity investments                        | 123               | V.10                    | 1.000.000.000                 | 2.000.000.000                 |
| Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn<br>Provision for short-term held-to-maturity investments | 124               |                         | -                             | -                             |
| Đầu tư ngắn hạn khác<br>Other short-term investments                                                       | 125               |                         | -                             | -                             |
| Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác<br>Provision for other short-term investments             | 126               |                         | -                             | -                             |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn<br/>Short-term receivables</b>                                         | <b>130</b>        |                         | <b>749.527.007.314</b>        | <b>776.890.840.223</b>        |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng<br>Short-term trade receivables                                           | 131               | V.2                     | 558.142.800.334               | 566.625.935.417               |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn<br>Short-term prepayments to suppliers                                    | 132               | V.3                     | 172.296.493.364               | 175.020.642.807               |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn<br>Short-term intra-company receivables                                           | 133               |                         | -                             | -                             |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026/As at June 30, 2026

*Đơn vị tính/Unit: VND*

| Chỉ tiêu<br>Item                                                                                     | Mã<br>số/<br>Code | Thuyết<br>minh/<br>Note | Số cuối kỳ<br>Closing balance | Số đầu năm<br>Opening balance |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng<br>Receivables from construction contracts<br>in progress    | 134               |                         | -                             | -                             |
| Phải thu ngắn hạn khác<br>Other short-term receivables                                               | 135               | V.4                     | 823.187.873.743               | 839.344.422.126               |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi<br>Short-term provisions for doubtful debts                       | 136               | V.5                     | (804.100.160.127)             | (804.100.160.127)             |
| Tài sản thiếu chờ xử lý<br>Shortage of assets awaiting resolution                                    | 137               |                         | -                             | -                             |
| <b>IV. Hàng tồn kho<br/>Inventories</b>                                                              | <b>140</b>        | <b>V.5</b>              | <b>3.160.093.152.741</b>      | <b>3.102.608.101.882</b>      |
| Hàng tồn kho<br>Inventories                                                                          | 141               | V.5                     | 3.195.906.223.965             | 3.138.421.173.106             |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho<br>Provisions for decline in value of<br>inventories                  | 142               | V.5                     | (35.813.071.224)              | (35.813.071.224)              |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác<br/>Other current assets</b>                                            | <b>160</b>        |                         | <b>8.409.528.300</b>          | <b>11.391.724.058</b>         |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn<br>Short-term prepaid expenses                                          | 161               |                         | 569.113.528                   | -                             |
| Thuế GTGT được khấu trừ<br>Deductible VAT                                                            | 162               |                         | 5.212.570.226                 | 5.519.278.674                 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà<br>nước<br>Taxes and other receivables from<br>government budget | 163               | V.14.                   | 2.627.844.546                 | 5.872.445.384                 |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính<br>phủ<br>Government bonds purchased for resale               | 164               |                         | -                             | -                             |
| Tài sản ngắn hạn khác<br>Other current assets                                                        | 165               |                         | -                             | -                             |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026/As at June 30, 2026

*Đơn vị tính/Unit: VND*

| Chỉ tiêu<br>Item                                                             | Mã<br>số/<br>Code | Thuyết<br>minh/<br>Note | Số cuối kỳ<br>Closing balance | Số đầu năm<br>Opening balance |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN<br/>LONG-TERM ASSETS</b>                               | <b>200</b>        |                         | <b>8.399.217.460.587</b>      | <b>8.414.426.834.206</b>      |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn<br/>Long-term receivables</b>               | <b>210</b>        |                         | <b>2.765.719.357.561</b>      | <b>2.785.858.707.561</b>      |
| Phải thu dài hạn của khách hàng<br>Long-term trade receivables               | 211               | V.2                     | -                             | -                             |
| Trả trước cho người bán dài hạn<br>Long-term prepayments to suppliers        | 212               |                         | -                             | -                             |
| Phải thu dài hạn khác<br>Other long-term receivables                         | 215               | V.4                     | 2.765.719.357.561             | 2.785.858.707.561             |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi<br>Long-term provisions for doubtful debts | 216               |                         | -                             | -                             |
| <b>II. Tài sản cố định<br/>Fixed assets</b>                                  | <b>220</b>        |                         | <b>28.219.398.783</b>         | <b>31.642.543.479</b>         |
| Tài sản cố định hữu hình<br>Tangible fixed assets                            | 221               | V.7                     | 28.219.398.783                | 31.642.543.479                |
| - Nguyên giá<br>Historical costs                                             | 222               |                         | 100.151.238.483               | 103.707.741.053               |
| - Giá trị hao mòn lũy kế<br>Accumulated depreciation                         | 223               |                         | (71.931.839.700)              | (72.065.197.574)              |
| Tài sản cố định thuê tài chính<br>Finance lease fixed assets                 | 224               |                         | -                             | -                             |
| - Nguyên giá<br>Historical costs                                             | 225               |                         | -                             | -                             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế<br>Accumulated depreciation                         | 226               |                         | -                             | -                             |
| Tài sản cố định vô hình<br>Intangible fixed assets                           | 227               | V.8                     | -                             | -                             |
| - Nguyên giá<br>Historical costs                                             | 228               |                         | 4.296.215.505                 | 4.296.215.505                 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế<br>Accumulated depreciation                         | 229               |                         | (4.296.215.505)               | (4.296.215.505)               |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**  
**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026/As at June 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

| Chỉ tiêu<br>Item                                                                                                        | Mã<br>số/<br>Code | Thuyết<br>minh/<br>Note | Số cuối kỳ<br>Closing balance | Số đầu năm<br>Opening balance |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b><br><b>Investment properties</b>                                                          | <b>240</b>        | <b>V.9</b>              | <b>48.597.626.243</b>         | <b>49.738.916.201</b>         |
| - Nguyên giá<br>Historical costs                                                                                        | 241               |                         | 86.815.150.497                | 86.815.150.497                |
| - Giá trị hao mòn lũy kế<br>Accumulated depreciation                                                                    | 242               |                         | (38.217.524.254)              | (37.076.234.296)              |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b><br><b>Long-term assets in progress</b>                                                | <b>250</b>        | <b>V.6</b>              | <b>2.803.534.067.457</b>      | <b>2.792.388.575.857</b>      |
| Chi phí SXKD dở dang dài hạn<br>Long-term work in progress                                                              | 251               | V.6                     | 2.766.291.186.456             | 2.755.199.894.856             |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang<br>Construction in progress                                                             | 252               | V.6                     | 37.242.881.001                | 37.188.681.001                |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b><br><b>Long-term investments</b>                                                     | <b>260</b>        |                         | <b>2.752.908.321.697</b>      | <b>2.752.608.321.697</b>      |
| Đầu tư vào công ty con<br>Investments in subsidiaries                                                                   | 261               | V.10                    | 2.690.155.012.060             | 2.690.155.012.060             |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết<br>Investments in joint ventures and associates                                 | 262               | V.10                    | -                             | -                             |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác<br>Investments in equity of other entities                                               | 263               | V.10                    | 63.333.915.000                | 63.033.915.000                |
| Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn<br>Provision for impairment of long-term investments in other entities | 264               | V.10                    | (580.605.363)                 | (580.605.363)                 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn<br>Held to maturity investments                                                         | 265               | V.10                    | -                             | -                             |
| Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn<br>Provision for long-term held-to-maturity investments                | 266               |                         | -                             | -                             |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026/As at June 30, 2026

*Đơn vị tính/Unit: VND*

| Chỉ tiêu<br>Item                                                                                   | Mã<br>số/<br>Code | Thuyết<br>minh/<br>Note | Số cuối kỳ<br>Closing balance | Số đầu năm<br>Opening balance |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b><br><b>Other long-term assets</b>                                  | <b>270</b>        |                         | <b>238.688.846</b>            | <b>2.189.769.411</b>          |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn<br>Long-term prepaid expenses                                          | 271               |                         | 238.688.846                   | 2.189.769.411                 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại<br>Deferred income tax assets                                       | 272               | V.20                    | -                             | -                             |
| Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn<br>Long-term equipment and spare parts for replacement | 273               |                         | -                             | -                             |
| Tài sản dài hạn khác<br>Other long-term assets                                                     | 274               |                         | -                             | -                             |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b><br><b>TOTAL ASSETS</b>                                      | <b>280</b>        |                         | <b>12.325.427.910.424</b>     | <b>12.310.324.965.522</b>     |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b><br><b>LIABILITIES</b>                                                        | <b>300</b>        |                         | <b>2.957.931.363.349</b>      | <b>2.977.124.797.319</b>      |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b><br><b>Short-term liabilities</b>                                             | <b>310</b>        |                         | <b>2.536.000.341.322</b>      | <b>2.573.279.649.967</b>      |
| Phải trả người bán ngắn hạn<br>Short-term trade payables                                           | 311               | V.12.                   | 25.778.719.730                | 28.349.608.315                |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn<br>Short-term prepayments from customers                         | 312               | V.13.                   | 107.416.532.822               | 186.761.376.252               |
| Phải trả cổ tức, lợi nhuận<br>Dividends and profit payable                                         | 313               |                         | -                             | -                             |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước<br>ngắn hạn<br>Current tax and other statutory payables        | 314               | V.14.                   | 9.399.843.530                 | 2.689.195.880                 |
| Phải trả người lao động<br>Payables to employees                                                   | 315               |                         | 150.058.609                   | 2.550.033.746                 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn<br>Short-term accrued expenses                                           | 316               | V.15.                   | 600.704.096.116               | 600.700.029.581               |
| Phải trả nội bộ ngắn hạn<br>Short-term intra-company payables                                      | 317               |                         | -                             | -                             |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**  
**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026/As at June 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

| Chỉ tiêu<br>Item                                                                                                   | Mã<br>số/<br>Code | Thuyết<br>minh/<br>Note | Số cuối kỳ<br>Closing balance | Số đầu năm<br>Opening balance |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn<br>Current progress billings payable under construction contracts | 318               |                         | -                             | -                             |
| Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn<br>Short-term unearned revenue                                                      | 319               | V.17.                   | 10.237.961.250                | 11.600.016.600                |
| Phải trả ngắn hạn khác<br>Other short-term payments                                                                | 320               | V.16.                   | 1.745.112.362.971             | 1.704.128.540.063             |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn<br>Short-term borrowings and finance lease liabilities                           | 321               | V.11                    | 37.122.596.294                | 36.422.679.530                |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn<br>Short-term provisions                                                                | 322               |                         | -                             | -                             |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi<br>Bonus and welfare fund                                                                | 323               |                         | 78.170.000                    | 78.170.000                    |
| Quỹ bình ổn giá<br>Price stabilization fund                                                                        | 324               |                         | -                             | -                             |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ<br>Government bonds purchased for resale                                | 325               |                         | -                             | -                             |
| <b>II. Nợ dài hạn</b><br><b>Long-term liabilities</b>                                                              | <b>330</b>        |                         | <b>421.931.022.027</b>        | <b>403.845.147.352</b>        |
| Phải trả người bán dài hạn<br>Long-term trade payables                                                             | 331               |                         | -                             | -                             |
| Người mua trả tiền trước dài hạn<br>Long-term repayments from customers                                            | 332               | V.13.                   | -                             | -                             |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn<br>Long-term taxes and other payables to the State                     | 333               |                         | -                             | -                             |
| Chi phí phải trả dài hạn<br>Long-term accrued expenses                                                             | 334               | V.15.                   | -                             | -                             |
| Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh<br>Intra-company payables for operating capital received                         | 335               |                         | -                             | -                             |
| Phải trả nội bộ dài hạn<br>Long-term intra-company payables                                                        | 336               |                         | -                             | -                             |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**  
**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026/As at June 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

| Chỉ tiêu<br>Item                                                                       | Mã số/<br>Code | Thuyết minh/<br>Note | Số cuối kỳ<br>Closing balance | Số đầu năm<br>Opening balance |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu chờ phân bổ dài hạn<br>Long-term unearned revenues                           | 337            | V.17.                | -                             | -                             |
| Phải trả dài hạn khác<br>Other long-term payables                                      | 338            | V.16.                | 352.709.472.473               | 334.618.103.198               |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn<br>Long-term borrowings and finance lease liabilities | 339            | V.11                 | 1.500.000.000                 | 1.500.000.000                 |
| Trái phiếu chuyển đổi<br>Convertible bonds                                             | 340            |                      | -                             | -                             |
| Cổ phiếu ưu đãi<br>Preference shares                                                   | 341            |                      | -                             | -                             |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả<br>Deferred income tax payables                        | 342            | V.20                 | 67.003.285.769                | 67.003.285.769                |
| Dự phòng phải trả dài hạn<br>Long-term provisions                                      | 343            | V.18.                | 718.263.785                   | 723.758.385                   |
| Quỹ phát triển khoa học, công nghệ<br>Science and technology development fund          | 344            |                      | -                             | -                             |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU<br/>OWNER'S EQUITY</b>                                            | <b>400</b>     |                      | <b>9.367.496.547.075</b>      | <b>9.333.200.168.203</b>      |
| Vốn góp của chủ sở hữu<br>Contributed capital                                          | 411            | V.19.                | 9.384.636.070.000             | 9.384.636.070.000             |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết<br>Ordinary shares with voting rights         | 411a           | V.19.                | 9.384.636.070.000             | 9.384.636.070.000             |
| - Cổ phiếu ưu đãi<br>Preference shares                                                 | 411b           | V.19.                | -                             | -                             |
| Thặng dư vốn<br>Capital surplus                                                        | 412            | V.19.                | 569.476.103.511               | 569.476.103.511               |
| Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu<br>Conversion options on convertible bonds            | 413            |                      | -                             | -                             |
| Vốn khác của chủ sở hữu<br>Other capital                                               | 414            | V.19.                | -                             | -                             |
| Cổ phiếu mua lại của chính mình<br>Treasury shares                                     | 415            | V.19.                | (3.673.910.000)               | (3.673.910.000)               |
| Chênh lệch đánh giá lại tài sản<br>Differences upon asset revaluation                  | 416            | V.19.                | -                             | -                             |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026/As at June 30, 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

| Chỉ tiêu<br>Item                                                                                 | Mã số/<br>Code | Thuyết minh/<br>Note | Số cuối kỳ<br>Closing balance | Số đầu năm<br>Opening balance |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái<br>Exchange rate differences                                          | 417            | V.19.                | -                             | -                             |
| Quỹ đầu tư phát triển<br>Development and investment funds                                        | 418            | V.19.                | 1.500.000.000                 | 1.500.000.000                 |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu<br>Other equity funds                                              | 419            | V.19.                | -                             | -                             |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối<br>Undistributed profit after tax                              | 420            | V.19.                | (584.441.716.436)             | (618.738.095.308)             |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước<br>Undistributed profit after tax brought forward | 420a           |                      | (618.738.095.308)             | (622.279.091.574)             |
| - LNST chưa phân phối kỳ này<br>Undistributed profit after tax for the current year              | 420b           |                      | 34.296.378.872                | 3.540.996.266                 |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN<br/>(440=300+400)<br/>TOTAL SOURCES</b>                                   | <b>440</b>     |                      | <b>12.325.427.910.424</b>     | <b>12.310.324.965.522</b>     |

Lập, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Prepared, July 30, 2026

**P.Tổng Giám đốc**

**Deputy General Director**

**Người lập biểu**  
**Prepared by**

**Kế toán trưởng**  
**Chief Accountant**



**LƯƠNG THỊ HỒNG**  
**LUONG THI HONG**



**BÙI THỊ PHƯƠNG**  
**BUI THI PHUONG**



**NGUYỄN MAI LÂM**  
**NGUYEN MAI LAM**

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH INCOME STATEMENT

Quý II năm 2026/The second quarter of 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

| Chỉ tiêu<br>Item                                                                                                        | Mã số/<br>Code | Thuyết minh<br>Note | Kỳ này<br>(Quý II/2026)<br>This period<br>(Q2/2026) | Kỳ trước<br>(Quý II/2025)<br>Previous period<br>(Q2/2025) | Lũy kế đến ngày<br>30 tháng 06 năm<br>2026<br>Accumulated to<br>June 30, 2026 | Lũy kế đến ngày<br>30 tháng 06 năm<br>2025<br>Accumulated to<br>June 30, 2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b><br><b>Revenues from sales and services rendered</b>                       | <b>01</b>      | VI.1                | <b>92.612.425.796</b>                               | <b>20.671.095.601</b>                                     | <b>103.353.392.340</b>                                                        | <b>33.998.745.382</b>                                                         |
| Các khoản giảm trừ doanh thu<br>Revenue deductions                                                                      | 02             | VI.2                | -                                                   | -                                                         | -                                                                             | -                                                                             |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b><br><b>Net revenues from sales and services rendered</b>          | <b>10</b>      |                     | <b>92.612.425.796</b>                               | <b>20.671.095.601</b>                                     | <b>103.353.392.340</b>                                                        | <b>33.998.745.382</b>                                                         |
| Giá vốn hàng bán<br>Costs of goods sold                                                                                 | 11             |                     | 12.530.245.380                                      | 7.057.248.918                                             | 16.996.159.098                                                                | 13.859.953.710                                                                |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b><br><b>Gross revenues from sales and services rendered</b>          | <b>20</b>      |                     | <b>80.082.180.416</b>                               | <b>13.613.846.683</b>                                     | <b>86.357.233.242</b>                                                         | <b>20.138.791.672</b>                                                         |
| Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư<br>Profit/loss from the sale and disposal of investment property | 21             |                     | -                                                   | -                                                         | -                                                                             | -                                                                             |
| Doanh thu hoạt động tài chính<br>Financial income                                                                       | 22             | VI.3                | 127.800.223                                         | 2.038.212.614                                             | 128.967.026                                                                   | 2.073.072.979                                                                 |
| Chi phí tài chính<br>Financial expenses                                                                                 | 23             | VI.4                | 822.932.265                                         | 827.579.376                                               | 1.609.167.213                                                                 | 1.616.633.859                                                                 |
| - Trong đó: chi phí lãi vay<br>In which: Interest expenses                                                              | 24             |                     | 822.932.265                                         | 827.579.376                                               | 1.609.167.213                                                                 | 1.616.633.859                                                                 |
| Chi phí bán hàng<br>Selling expenses                                                                                    | 25             |                     | 629.711.032                                         | -                                                         | 2.487.615.981                                                                 | -                                                                             |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp<br>General administration                                                                  | 26             |                     | 9.763.630.558                                       | 24.877.067.041                                            | 32.094.387.648                                                                | 45.651.344.896                                                                |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b><br><b>Net profits from operating activities</b>                          | <b>30</b>      |                     | <b>68.993.706.784</b>                               | <b>(10.052.587.120)</b>                                   | <b>50.295.029.426</b>                                                         | <b>(25.056.114.104)</b>                                                       |

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH INCOME STATEMENT

Quý II năm 2026/The second quarter of 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

| Chỉ tiêu<br>Item                                                                       | Mã số/<br>Code | Thuyết minh<br>Note | Kỳ này<br>(Quý II/2026)<br>This period<br>(Q2/2026) | Kỳ trước<br>(Quý II/2025)<br>Previous period<br>(Q2/2025) | Lũy kế đến ngày<br>30 tháng 06 năm<br>2026<br>Accumulated to<br>June 30, 2026 | Lũy kế đến ngày<br>30 tháng 06 năm<br>2025<br>Accumulated to<br>June 30, 2025 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Thu nhập khác<br>Other income                                                          | 31             | VI.5                | 787.496.709                                         | 3.030.403                                                 | 844.039.379                                                                   | 605.128.367                                                                   |
| Chi phí khác<br>Other expenses                                                         | 32             | VI.6                | 3.577.884.700                                       | 1.122.833.644                                             | 6.716.774.438                                                                 | 1.122.833.644                                                                 |
| Lợi nhuận khác<br>Other profits                                                        | 40             |                     | (2.790.387.991)                                     | (1.119.803.241)                                           | (5.872.735.059)                                                               | (517.705.277)                                                                 |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán<br/>trước thuế<br/>Total net profit before tax</b>           | <b>50</b>      |                     | <b>66.203.318.793</b>                               | <b>(11.172.390.361)</b>                                   | <b>44.422.294.367</b>                                                         | <b>(25.573.819.381)</b>                                                       |
| Chi phí thuế TNDN hiện<br>hành<br>Current corporate income<br>tax expenses             | 51             | VI.7                | 10.125.915.495                                      | -                                                         | 10.125.915.495                                                                | -                                                                             |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại<br>Deferred corporate income<br>tax expenses                | 52             | VI.8                | -                                                   | -                                                         | -                                                                             | -                                                                             |
| <b>Lợi nhuận kế toán sau<br/>thuế TNDN<br/>Profits after enterprise<br/>income tax</b> | <b>60</b>      |                     | <b>56.077.403.298</b>                               | <b>(11.172.390.361)</b>                                   | <b>34.296.378.872</b>                                                         | <b>(25.573.819.381)</b>                                                       |

Lập, ngày 30 tháng 07 năm 2026  
Prepared, July 30, 2026

Người lập biểu  
Prepared by

Kế toán trưởng  
Chief Accountant

P.Tổng Giám đốc  
Deputy General Director





LƯƠNG THỊ HỒNG  
LUONG THI HONG

BUI THỊ PHƯƠNG  
BUI THI PHUONG

NGUYỄN MAI LÂM  
NGUYEN MAI LAM

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ/CASH FLOW STATEMENT

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

Quý II năm 2026/The second quarter of 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

| Chỉ tiêu<br>Item                                                                                                                                                                                        | Mã số<br>Code | Thuyết minh<br>Note | Lũy kế đến ngày 30<br>tháng 06 năm 2026<br>Accumulated to<br>June 30, 2026 | Lũy kế đến ngày 30<br>tháng 06 năm 2025<br>Accumulated to<br>June 30, 2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b><br><b>Cash flows from operating activities</b>                                                                                                        |               |                     |                                                                            |                                                                            |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b><br><b>Profit before tax</b>                                                                                                                                                 | <b>01</b>     |                     | <b>44.422.294.367</b>                                                      | <b>(25.573.819.381)</b>                                                    |
| <b>Điều chỉnh cho các khoản</b><br><b>Adjustments for</b>                                                                                                                                               |               |                     |                                                                            |                                                                            |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT<br>Depreciation of fixed assets and investment properties                                                                                                                      | 02            |                     | 3.479.169.804                                                              | 3.479.070.397                                                              |
| - Các khoản dự phòng<br>Provisions                                                                                                                                                                      | 03            |                     | -                                                                          | -                                                                          |
| - (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ<br>(Gains)/losses on exchange rate differences from revaluation of accounts derived from foreign currencies | 04            |                     | -                                                                          | -                                                                          |
| - (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư tài chính<br>(Gains)/losses on investing activities                                                                                                                      | 05            |                     | -                                                                          | (1.122.833.644)                                                            |
| - Chi phí lãi vay<br>Interest expenses                                                                                                                                                                  | 06            |                     | 1.609.167.213                                                              | 1.616.633.859                                                              |
| - Các khoản điều chỉnh khác<br>Other adjustments                                                                                                                                                        | 07            |                     | -                                                                          | -                                                                          |
| <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b><br><b>Operating profit before changes in working capital</b>                                                                       | <b>08</b>     |                     | <b>49.510.631.384</b>                                                      | <b>(21.600.948.769)</b>                                                    |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu<br>(Increase)/decrease in receivables                                                                                                                                  | 09            |                     | 47.503.182.909                                                             | 21.781.942.181                                                             |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho<br>(Increase)/decrease in inventories                                                                                                                                        | 10            |                     | (68.576.342.459)                                                           | (86.312.411.621)                                                           |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)<br>Increase/(decrease) in payables (exclusive of interest payables, enterprise income tax payables)                    | 11            |                     | 1.139.365.080                                                              | 71.829.437.060                                                             |
| - (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ<br>(Increase)/decrease in prepaid expenses                                                                                                                            | 12            |                     | 1.381.967.037                                                              | (7.114.539.909)                                                            |
| - (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh<br>(Increase)/decrease in trading securities                                                                                                                       | 13            |                     | -                                                                          | -                                                                          |
| - Chi phí đi vay đã trả<br>Borrowing costs paid                                                                                                                                                         | 14            |                     | (28.622.924.387)                                                           | (22.643.307.028)                                                           |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ/CASH FLOW STATEMENT

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

Quý II năm 2026/The second quarter of 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

| Chỉ tiêu<br>Item                                                                                                                         | Mã số<br>Code | Thuyết minh<br>Note | Lũy kế đến ngày 30<br>tháng 06 năm 2026<br>Accumulated to<br>June 30, 2026 | Lũy kế đến ngày 30<br>tháng 06 năm 2025<br>Accumulated to<br>June 30, 2025 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| - Thuế TNDN đã nộp<br>Enterprise income tax paid                                                                                         | 15            |                     | -                                                                          | (4.501.420.521)                                                            |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh<br>Other receipts from operating activities                                                      | 16            |                     | -                                                                          | -                                                                          |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh<br>Other payments on operating activities                                                       | 17            |                     | -                                                                          | -                                                                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b><br><b>Net cash flows from operating activities</b>                                  | <b>20</b>     |                     | <b>2.335.879.564</b>                                                       | <b>(48.561.248.607)</b>                                                    |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b><br><b>Cash flows from investing activities</b>                                            |               |                     |                                                                            |                                                                            |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác<br>Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets    | 21            |                     | -                                                                          | (1.108.585.859)                                                            |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác<br>Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets  | 22            |                     | 437.500.001                                                                | 20.000.000                                                                 |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác<br>Loans and purchase of debt instruments from other entities                       | 23            |                     | (1.000.000.000)                                                            | -                                                                          |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác<br>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<br>Equity investments in other entities                                                          | 25            |                     | (300.000.000)                                                              | -                                                                          |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác<br>Proceeds from equity investment in other entities                                         | 26            |                     | -                                                                          | -                                                                          |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia<br>Interest and dividend received                                                    | 27            |                     | -                                                                          | 2.001.695.750                                                              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b><br><b>Net cash flows from investing activities</b>                                      | <b>30</b>     |                     | <b>1.137.500.001</b>                                                       | <b>10.913.109.891</b>                                                      |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ/CASH FLOW STATEMENT

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

Quý II năm 2026/The second quarter of 2026

Đơn vị tính/Unit: VND

| Chỉ tiêu<br>Item                                                                                                | Mã số<br>Code | Thuyết minh<br>Note | Lũy kế đến ngày 30<br>tháng 06 năm 2026<br>Accumulated to<br>June 30, 2026 | Lũy kế đến ngày 30<br>tháng 06 năm 2025<br>Accumulated to<br>June 30, 2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b><br><b>Cash flows from financial activities</b>               |               |                     |                                                                            |                                                                            |
| Tiền thu từ đi vay<br>Proceeds from borrowings                                                                  | 33            |                     | 29.322.841.151                                                             | 23.682.284.103                                                             |
| Tiền trả nợ gốc vay<br>Repayment of principal                                                                   | 34            |                     | (28.622.924.387)                                                           | (22.643.307.028)                                                           |
| Tiền chi trả nợ thuê tài chính<br>Repayment of financial principal                                              | 35            |                     | -                                                                          | -                                                                          |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu<br>Dividends or profits paid to owners                                  | 36            |                     | -                                                                          | -                                                                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b><br><b>Net cash flows from financial activities</b>          | <b>40</b>     |                     | <b>699.916.764</b>                                                         | <b>1.038.977.075</b>                                                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b><br><b>Net cash flows during the fiscal year</b>                           | <b>50</b>     |                     | <b>4.173.296.329</b>                                                       | <b>(36.609.161.641)</b>                                                    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b><br><b>Cash and cash equivalents at the beginning<br/>of fiscal year</b> | <b>60</b>     |                     | <b>3.007.465.153</b>                                                       | <b>37.634.160.430</b>                                                      |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b><br><b>Cash and cash equivalents at the end of the<br/>period</b>        | <b>70</b>     | V.1                 | <b>7.180.761.482</b>                                                       | <b>1.024.998.789</b>                                                       |

Lập, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Prepared, July 30, 2026

Người lập biểu  
Prepared by

Kế toán trưởng  
Chief Accountant

P.Tổng Giám đốc  
Deputy General Director



LƯƠNG THỊ HỒNG  
LUONG THI HONG

BÙI THỊ PHƯƠNG  
BUI THI PHUONG

NGUYỄN MAI LÂM  
NGUYEN MAI LAM

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS

Quý II năm 2026/The second quarter of 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 : 9.384.636.070.000 VND

Legal capital to Certificate of business registration

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2026 : 9.384.636.070.000 VND  
Contributed capital as at June 30, 2026

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.

Số lượng CB-CNV của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 258 người (tại ngày 31/12/2025 là 243 người).

The number of the Company's employees as at June 30, 2026 is 258 (December 31, 2025 is 243).

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và 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 Characteristics of the business activities in the fiscal year that affect the financial statements

Không có/ None

**6. Cấu trúc doanh nghiệp/Enterprise structure**

| Tên/ Name                                                                        | Địa chỉ/ Address                                                                             | Tỷ lệ lợi ích<br>Ratio of benefit    |                                     | Tỷ lệ quyền biểu<br>quyết/ Ratio<br>of voting power |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                                  |                                                                                              | Số cuối<br>năm<br>Closing<br>balance | Số đầu<br>năm<br>Opening<br>balance | Số cuối<br>năm<br>Closing<br>balance                | Số đầu<br>năm<br>Opening<br>balance |
| <b>Công ty con/Subsidiaries company:</b>                                         |                                                                                              |                                      |                                     |                                                     |                                     |
| Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ -<br>Kinh doanh Văn phòng và Nhà<br>xưởng Tân Tạo | Lô 16 Đường số 2, KCN<br>Tân Tạo, P. Tân Tạo, TP.<br>Hồ Chí Minh                             |                                      |                                     |                                                     |                                     |
| Tan Tao Services Utilization - Office<br>and Warehousing Trade Co., Ltd.         | Lot 16, Road No.2, Tan<br>Tao Industrial Park, Tan<br>Tao Ward, Ho Chi Minh<br>City          | 100,00%                              | 100,00%                             | 100,00%                                             | 100,00%                             |
| Công ty CP Đầu tư Tân Đức                                                        | Lô 8, Đường Đức Hòa Hạ,<br>KCN Tân Đức, xã Đức<br>Hòa, tỉnh Tây Ninh                         |                                      |                                     |                                                     |                                     |
| Tan Duc Investment Corporation                                                   | Lot 8, Road Duc Hoa Ha,<br>Tan Duc Industrial Park,<br>Duc Hoa Commune, Tay<br>Ninh Province | 98,50%                               | 98,50%                              | 98,50%                                              | 98,50%                              |
| Công ty CP Khai thác và Phát triển<br>Kho vận Tân Tạo                            | Lô 21 Đường 1, KCN Tân<br>Tạo, P. Tân Tạo, TP. Hồ<br>Chí Minh                                |                                      |                                     |                                                     |                                     |
| Tan Tao Forwarding and<br>Warehousing Corporation                                | Lot 21, Street 1, Tan Tao<br>Industrial Park, Tan Tao<br>War, Ho Chi Minh City               | 94,50%                               | 94,50%                              | 94,50%                                              | 94,50%                              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài<br>Gòn - MeKong                                | Lô số 8, đường Đức Hòa<br>Hạ, KCN Tân Đức, Xã<br>Đức Hòa, Tỉnh Long An                       |                                      |                                     |                                                     |                                     |
| Sai Gon-Mekong City Investment<br>Corporation                                    | Lot 8 Duc Hoa Ha Street,<br>Tan Duc Industrial Park,<br>Duc Hoa Commune, Long<br>An Province | 58,34%                               | 58,34%                              | 58,34%                                              | 58,34%                              |
| Công ty CP Bầu trời Tân Tạo Mê<br>Kông                                           | Số 117-119 Pasteur, P.<br>Xuân Hòa, TP. Hồ Chí<br>Minh                                       |                                      |                                     |                                                     |                                     |
| Tan Tao Mekong Sky Corporation                                                   | No. 117-119 Pasteur, Xuan<br>Hoa Ward, Ho Chi Minh<br>City                                   | 51,00%                               | 51,00%                              | 51,00%                                              | 51,00%                              |
| Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô<br>thị Tân Tạo Mê Kông                           | Số 4/6 Nguyễn Văn<br>Lượng, P. An Hội Đông,<br>TP. Hồ Chí Minh                               |                                      |                                     |                                                     |                                     |
| Tan Tao Mekong City Investment<br>and Trading Corporation                        | No. 4/6 Nguyen Van<br>Luong, An Hoi Dong Ward,<br>Ho Chi Minh City                           | 51,00%                               | 51,00%                              | 51,00%                                              | 51,00%                              |

**Cơ sở đồng kiểm soát:**

**Joint ventures company:**

Không có /None

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

**Dependent accounting affiliated units having no legal status:**

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

Branch of Tan Tao Investment and Group 9, Hoa Lap Quarter, Kien Luong commune, An Giang province.  
Industry Corporation

## **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 January 01 to December 31 .

### **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 ngày 27/10/2025 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 dated October 27, 2025 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 tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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 at the end of the accounting period.

**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**

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.

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

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

Investments in subsidiaries and associates are accounted for using the cost method. Net profits distributed from subsidiaries and associates arising after the date of investment are recorded in financial revenue for the period. Other distributions (other than net profits) are considered as recovery of investments and are recorded as deductions from the cost of investment.

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

Joint venture activities in the form of Jointly controlled business activities and Jointly controlled assets are applied by the Company with general accounting principles as with other normal business activities. In which:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;

The Company separately monitors income and expenses related to joint venture activities and allocates them to the parties in the joint venture according to the joint venture contract;

- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

The company separately tracks joint venture contributed capital, the share of jointly controlled assets, joint liabilities, and separate liabilities arising from joint venture operations.

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

Expenses directly related to investment activities in joint ventures and associated companies are recognized as financial expenses in the period.

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

Provision for loss of investment in other entities: losses incurred by subsidiaries, joint ventures, or associates, potentially leading to investor capital loss, or provisions due to the decline in value of these investments. The establishment or reversal of this provision is carried out at the time of preparing the financial statements for each investment and is recognized in financial costs during the period.

**c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**  
**Investments in equity instruments 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.

These are investments in equity instruments of other entities without control, joint control, or significant influence over the investee.

**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 lũy 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/Year |
| - Máy móc, thiết bị /Machinery, equipment's                               | 4 - 10 | năm/Year |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn/Transportation equipment's, transmitter | 5 - 7  | năm/Year |
| - Thiết bị văn phòng/Office equipment and furniture                       | 4 - 6  | năm/Year |
| - Phần mềm máy tính/Computer software                                     | 5      | năm/Year |

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/Year |
| - Nhà cửa và nhà xưởng/Buildings, plants | 20 - 37 | năm/Year |

## **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

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

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:

- Số tiền 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.

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

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 allowance is used to pay severance benefits to employees upon termination of their labor contracts in accordance with Article 48 of the Labor 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 chắc chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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 at the time of preparing the Financial Statements.

## **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 convertible 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 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 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

+ 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 là nghi ngờ.

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 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.

**16. 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...

**17. 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 and 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...

**18. 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.

**19. 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.

**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**

|                                    | <b>Ngày 30 tháng 06<br/>năm 2026</b> | <b>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2025</b> |
|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                    | <b>June 30, 2026</b>                 | <b>December 31, 2025</b>             |
| - Tiền mặt/Cash                    | 284.160.488                          | 176.525.861                          |
| - Tiền gửi ngân hàng/Cash in banks | 6.896.600.994                        | 2.830.939.292                        |
| - Các khoản tương đương tiền       | -                                    | -                                    |
| <b>Cộng/Total</b>                  | <b>7.180.761.482</b>                 | <b>3.007.465.153</b>                 |

**2 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**  
**TRADE RECEIVABLES**

|                                                                                                 | <b>Ngày 30 tháng 06<br/>năm 2026</b> | <b>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2025</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                                                                 | <b>June 30, 2026</b>                 | <b>December 31, 2025</b>             |
| <b>Ngắn hạn/Short-term</b>                                                                      | <b>558.142.800.334</b>               | <b>566.625.935.417</b>               |
| Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh VIII.1.2)<br>Related parties( Note VIII.1.2)         | 376.489.830.337                      | 389.324.134.235                      |
| Phải thu từ các bên khác/Other parties, in which:                                               | -                                    | -                                    |
| - Công ty TNHH Sản Xuất Thương Mại Thiết Bị Nam<br>Nam Anh Equipment Trading Production Co.'LTD | 5.842.760.696                        | 5.840.972.986                        |
| - Công CP Đầu Tư Asia Dragon<br>Asia Dragon Capital Joint Stock Company                         | 2.067.325.239                        | 2.067.325.239                        |
| - Đối tượng khác/Other customers                                                                | 173.742.884.062                      | 169.393.502.957                      |
| <b>Dài hạn/Long-term</b>                                                                        | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                               | <b>558.142.800.334</b>               | <b>566.625.935.417</b>               |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi<br>Short-term provisions for doubtful debts                  | (132.772.051.340)                    | (132.772.051.340)                    |
| <b>Giá trị thuần/Net value</b>                                                                  | <b>425.370.748.994</b>               | <b>433.853.884.077</b>               |

**3 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**  
**PREPAYMENTS TO SUPPLIERS**

|                                                             | <b>Ngày 30 tháng 06<br/>năm 2026</b> | <b>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2025</b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|                                                             | <b>June 30, 2026</b>                 | <b>December 31, 2025</b>             |
| <b>Ngắn hạn/Short-term</b>                                  | <b>172.296.493.364</b>               | <b>175.020.642.807</b>               |
| Trả trước cho các bên khác                                  | 138.534.899.479                      | 142.759.048.922                      |
| Advances to other parties                                   |                                      |                                      |
| - Công Ty TNHH Đầu Tư Xây Dựng Tân Đức                      | 36.742.399.258                       | 36.742.399.258                       |
| Tan Duc Construction Investment Co., Ltd                    |                                      |                                      |
| - Công ty CP Đầu Tư- Công Nghiệp Tân Kiên                   | 41.841.700.000                       | 41.841.700.000                       |
| Tan Kien Investment and Industry Corporation                |                                      |                                      |
| - Công ty CP Delta Miền Nam                                 | 19.993.833.106                       | 23.655.310.361                       |
| South Delta Construction                                    |                                      |                                      |
| - Các bên khác/Others suppliers                             | 39.956.967.115                       | 40.519.639.303                       |
| Trả trước cho các bên liên quan                             | 33.761.593.885                       | 32.261.593.885                       |
| Advances to related parties                                 |                                      |                                      |
| - Công Ty CP ĐT Tin học & Tư vấn XD Phương Nam              | 33.733.593.885                       | 32.233.593.885                       |
| Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation |                                      |                                      |
| - CT CP Đầu Tư Đô Thị Sài Gòn - Mê Kông                     | 28.000.000                           | 28.000.000                           |
| Sai Gon-Mekong City Investment Corporation                  |                                      |                                      |
| <b>Dài hạn/Long-term</b>                                    | <b>-</b>                             | <b>-</b>                             |
| <b>Cộng/Total</b>                                           | <b>172.296.493.364</b>               | <b>175.020.642.807</b>               |
| Dự phòng trả trước cho người bán                            | (80.807.571.125)                     | (80.807.571.125)                     |
| Provision for prepayment to seller                          |                                      |                                      |
| <b>Giá trị thuần/Net value</b>                              | <b>91.488.922.239</b>                | <b>94.213.071.682</b>                |

**4 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC/OTHER RECEIVABLES**

|                                                                   | Ngày 30 tháng 06 năm 2026<br>June 30, 2026 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2025<br>December 31, 2025 |                          |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                   | Giá trị<br>Value                           | Dự phòng<br>Provision    | Giá trị<br>Value                               | Dự phòng<br>Provision    |
| <b>4.1 Ngắn hạn/Other short-term</b>                              |                                            |                          |                                                |                          |
| - Tạm ứng nhân viên/<br>Advance to employees                      | 3.000.000                                  | -                        | 79.771.855                                     | -                        |
| - Đặt cọc/Deposit                                                 | 299.474.948                                | -                        | 299.474.948                                    | -                        |
| - Phải thu khác/ Other<br>receivables                             | 822.885.398.795                            | (590.520.537.662)        | 838.965.175.323                                | (590.520.537.662)        |
| <i>Phải thu cổ tức/<br/>Dividends receivable</i>                  | <i>20.000.000.000</i>                      | <i>(20.000.000.000)</i>  | <i>20.000.000.000</i>                          | <i>(20.000.000.000)</i>  |
| <i>Công ty CP Phát Triển<br/>Đô Thị Việt Nam<br/>VietNam Land</i> | <i>562.480.468.803</i>                     | <i>(562.480.468.803)</i> | <i>562.480.468.803</i>                         | <i>(562.480.468.803)</i> |
| <i>Đối tượng khác/Other<br/>objects</i>                           | <i>240.404.929.992</i>                     | <i>(8.040.068.859)</i>   | <i>256.484.706.520</i>                         | <i>(8.040.068.859)</i>   |
| <b>Cộng/Total</b>                                                 | <b>823.187.873.743</b>                     | <b>(590.520.537.662)</b> | <b>839.344.422.126</b>                         | <b>(590.520.537.662)</b> |
| <b>4.2. Dài hạn/Other long-term</b>                               |                                            |                          |                                                |                          |
| - Ký cược, ký quỹ/deposit<br>and bet                              | 18.241.682.000                             | -                        | 9.047.632.000                                  | -                        |
| - Phải thu khác/ Other<br>receivables                             | 2.747.477.675.561                          | -                        | 2.776.811.075.561                              | -                        |
| <b>Cộng/Total</b>                                                 | <b>2.765.719.357.561</b>                   | <b>-</b>                 | <b>2.785.858.707.561</b>                       | <b>-</b>                 |

**5 . HÀNG TỒN KHO/INVENTORIES**

|                                                                | Ngày 30 tháng 06 năm 2026<br>June 30, 2026 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2025<br>December 31, 2025 |                          |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                                | Giá gốc<br>Historical cost                 | Dự phòng(*)<br>Provision | Giá gốc<br>Historical cost                     | Dự phòng(*)<br>Provision |
| <b>- Hàng hóa/Goods</b>                                        | <b>3.195.906.223.965</b>                   | <b>(35.813.071.224)</b>  | <b>3.138.421.173.106</b>                       | <b>(35.813.071.224)</b>  |
| <i>Khu E-City Tân Đức<br/>E-City Tan Duc</i>                   | <i>2.719.883.976.694</i>                   | <i>-</i>                 | <i>2.660.228.971.393</i>                       | <i>-</i>                 |
| <i>Khu Công nghiệp Tân<br/>Tạo<br/>Tan Tao Industrial Park</i> | <i>476.022.247.271</i>                     | <i>(35.813.071.224)</i>  | <i>478.192.201.713</i>                         | <i>(35.813.071.224)</i>  |
| <b>Cộng/Total</b>                                              | <b>3.195.906.223.965</b>                   | <b>(35.813.071.224)</b>  | <b>3.138.421.173.106</b>                       | <b>(35.813.071.224)</b>  |

**Ghi chú/Notes:**

(\*) Khoản dự phòng hàng tồn kho bị giảm giá do diện tích đất nằm dưới đường điện cao thế của KCN Tân Tạo Mở rộng tại thời điểm cuối kỳ là 35.813.071.224 VND.

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.

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.*

## **6 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN/LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS**

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

|                                                                                       | <b>Ngày 30 tháng 06 năm 2026</b> |                          | <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</b> |                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|
|                                                                                       | <b>June 30, 2026</b>             |                          | <b>December 31, 2025</b>         |                          |
|                                                                                       | <b>Giá gốc</b>                   | <b>Giá trị</b>           | <b>Giá gốc</b>                   | <b>Giá trị</b>           |
|                                                                                       | <b>Historical cost</b>           | <b>có thể thu hồi</b>    | <b>Historical cost</b>           | <b>có thể thu hồi</b>    |
|                                                                                       |                                  | <b>Recoverable value</b> |                                  | <b>Recoverable value</b> |
| Dự án Nhiệt điện Kiên Lương, trong đó:<br>Kien Luong Thermal Power Project, in there: |                                  |                          |                                  |                          |
| <i>Chi phí đầu tư vào Nhiệt điện Kiên Lương 3</i>                                     |                                  |                          |                                  |                          |
| <i>Expenditures of power Plant Kien Luong 3</i>                                       | 2.362.535.210.224                | 2.362.535.210.224        | 2.362.535.210.224                | 2.362.535.210.224        |
| <i>Chi phí đầu tư vào Khu công nghiệp Kiên Lương</i>                                  |                                  |                          |                                  |                          |
| <i>Expenditures of the Kien Luong Industrial Park</i>                                 | 699.986.244.091                  | 699.986.244.091          | 699.986.244.091                  | 699.986.244.091          |
| Khu vui chơi giải trí Tân Đức                                                         |                                  |                          |                                  |                          |
| Tan Duc Entertainment area                                                            | 125.492.986.682                  | 125.492.986.682          | 125.492.986.682                  | 125.492.986.682          |
| Khu căn hộ Tân Tạo                                                                    |                                  |                          |                                  |                          |
| Tan Tao apartment area                                                                | 346.815.845.295                  | 346.815.845.295          | 335.724.553.695                  | 335.724.553.695          |
| Chi phí đầu tư dự án Nhà Bè                                                           |                                  |                          |                                  |                          |
| Investment cost of Nha Be project                                                     | 30.683.994.250                   | 30.683.994.250           | 30.683.994.250                   | 30.683.994.250           |
| Dự án khác                                                                            |                                  |                          |                                  |                          |
| Other projects                                                                        | 23.980.500.000                   | 23.980.500.000           | 23.980.500.000                   | 23.980.500.000           |
|                                                                                       | 2.275.636.687                    | 2.275.636.687            | 2.275.636.687                    | 2.275.636.687            |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                     | <b>2.766.291.186.456</b>         | <b>2.766.291.186.456</b> | <b>2.755.199.894.856</b>         | <b>2.755.199.894.856</b> |

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

|                                                | <b>Ngày 30 tháng 06<br/>năm 2026</b> | <b>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2025</b> |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Chung cư công nhân<br>Workers' apartment plaza | 36.858.681.001                       | 36.858.681.001                       |
| Khác/Other                                     | 384.200.000                          | 330.000.000                          |
| <b>Cộng/Total</b>                              | <b>37.242.881.001</b>                | <b>37.188.681.001</b>                |

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

| <b>Chỉ tiêu<br/>Items</b>                                            | <b>Nhà cửa,<br/>vật kiến trúc<br/>Buildings,<br/>structures</b> | <b>Máy móc<br/>thiết bị<br/>Machine,<br/>equipment</b> | <b>Phương tiện<br/>vận tải<br/>Transportation<br/>equipment</b> | <b>Thiết bị<br/>văn phòng<br/>Office equipment</b> | <b>TSCĐ hữu hình<br/>khác<br/>Other tangible<br/>fixed assets</b> | <b>Cộng<br/>Total</b>  |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá<br/>Original cost</b>                                  |                                                                 |                                                        |                                                                 |                                                    |                                                                   |                        |
| <b>Số dư đầu kỳ<br/>Opening balance</b>                              | <b>63.427.550.037</b>                                           | <b>26.597.510.360</b>                                  | <b>12.291.957.247</b>                                           | <b>1.390.723.409</b>                               | <b>-</b>                                                          | <b>103.707.741.053</b> |
| <b>Số tăng trong kỳ/Increase</b>                                     | -                                                               | -                                                      | -                                                               | -                                                  | -                                                                 | -                      |
| - Mua trong kỳ/Additions                                             | -                                                               | -                                                      | -                                                               | -                                                  | -                                                                 | -                      |
| - Đầu tư XD CB hoàn thành<br>Finished capital investment             | -                                                               | -                                                      | -                                                               | -                                                  | -                                                                 | -                      |
| - Tăng khác/Other<br>increases                                       | -                                                               | -                                                      | -                                                               | -                                                  | -                                                                 | -                      |
| <b>Số giảm trong<br/>kỳ/Decrease</b>                                 | -                                                               | -                                                      | <b>3.556.502.570</b>                                            | -                                                  | -                                                                 | <b>3.556.502.570</b>   |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư<br>Conversion into investment<br>properties | -                                                               | -                                                      | -                                                               | -                                                  | -                                                                 | -                      |
| - Thanh lý, nhượng bán<br>Disposals, sale                            | -                                                               | -                                                      | 3.556.502.570                                                   | -                                                  | -                                                                 | 3.556.502.570          |
| - Giảm khác/Other<br>decreases                                       | -                                                               | -                                                      | -                                                               | -                                                  | -                                                                 | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ<br/>Closing balance</b>                             | <b>63.427.550.037</b>                                           | <b>26.597.510.360</b>                                  | <b>8.735.454.677</b>                                            | <b>1.390.723.409</b>                               | <b>-</b>                                                          | <b>100.151.238.483</b> |

|                                                                   |                       |                       |                      |                      |          |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------|-----------------------|
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b><br><b>Accumulated depreciation</b>  |                       |                       |                      |                      |          |                       |
| <b>Số dư đầu kỳ</b><br><b>Opening balance</b>                     | <b>42.394.643.883</b> | <b>19.797.515.123</b> | <b>8.546.216.809</b> | <b>1.326.821.759</b> | <b>-</b> | <b>72.065.197.574</b> |
| <b>Số tăng trong kỳ/Increase</b>                                  | <b>632.807.250</b>    | <b>1.300.782.594</b>  | <b>393.013.236</b>   | <b>11.276.766</b>    | <b>-</b> | <b>2.337.879.846</b>  |
| - Khấu hao trong năm<br>Depreciation                              | 632.807.250           | 1.300.782.594         | 393.013.236          | 11.276.766           | -        | 2.337.879.846         |
| - Tăng khác<br>Other decreases                                    | -                     | -                     | -                    | -                    | -        | -                     |
| <b>Số giảm trong kỳ/Decrease</b>                                  | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>2.471.237.720</b> | <b>-</b>             | <b>-</b> | <b>2.471.237.720</b>  |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư<br>Conversion into investment properties | -                     | -                     | -                    | -                    | -        | -                     |
| - Thanh lý, nhượng bán<br>Disposals                               | -                     | -                     | 2.471.237.720        | -                    | -        | 2.471.237.720         |
| <b>Số dư cuối kỳ</b><br><b>Closing balance</b>                    | <b>43.027.451.133</b> | <b>21.098.297.717</b> | <b>6.467.992.325</b> | <b>1.338.098.525</b> | <b>-</b> | <b>71.931.839.700</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b><br><b>Net book value</b>                   |                       |                       |                      |                      |          |                       |
| <b>Tại ngày đầu kỳ</b><br><b>Opening balance</b>                  | <b>21.032.906.154</b> | <b>6.799.995.237</b>  | <b>3.745.740.438</b> | <b>63.901.650</b>    | <b>-</b> | <b>31.642.543.479</b> |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b><br><b>Closing balance</b>                 | <b>20.400.098.904</b> | <b>5.499.212.643</b>  | <b>2.267.462.352</b> | <b>52.624.884</b>    | <b>-</b> | <b>28.219.398.783</b> |

**Ghi chú/Notes:**

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

Ending net book value of tangible fixed assets put up as collateral for loans:

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 50.447.310.954 VND

Original cost of tangible fixed assets at year-end, fully depreciated but still in use.

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: - VND

Historical cost of fully tangible fixed assets at the end of year awaiting liquidation

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

| Chỉ tiêu<br>Items                                         | Chứng nhận<br>ISO<br>ISO Certification | Quyền<br>sử dụng đất<br>Land use rights | Phần mềm<br>máy tính<br>Computer<br>software | Cộng<br>Total |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|
| <b>Nguyên giá/Original cost</b>                           |                                        |                                         |                                              |               |
| <b>Số dư đầu năm</b><br>Opening balance                   | -                                      | -                                       | 4.296.215.505                                | 4.296.215.505 |
| <b>Số tăng trong năm/Increase</b>                         | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| - Mua trong năm<br>Purchased during the year              | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| - Tăng khác/Other increases                               | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| <b>Số giảm trong năm/Decrease</b>                         | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| - Thanh lý, nhượng bán<br>Disposals, sale                 | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| - Giảm khác/Other decreases                               | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| <b>Số dư cuối năm</b><br>Closing balance                  | -                                      | -                                       | 4.296.215.505                                | 4.296.215.505 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b><br>Accumulated depreciation |                                        |                                         |                                              |               |
| <b>Số dư đầu năm</b><br>Opening balance                   | -                                      | -                                       | 4.296.215.505                                | 4.296.215.505 |
| <b>Số tăng trong năm/Increase</b>                         | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| - Khấu hao trong năm<br>Depreciation                      | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| - Tăng khác/Other decreases                               | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| <b>Số giảm trong năm/Decrease</b>                         | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| - Thanh lý, nhượng bán<br>Disposals, sale                 | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| - Giảm khác/Other decreases                               | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| <b>Số dư cuối năm</b><br>Closing balance                  | -                                      | -                                       | 4.296.215.505                                | 4.296.215.505 |
| <b>Giá trị còn lại</b><br>Net book value                  |                                        |                                         |                                              |               |
| <b>Tại ngày đầu năm</b><br>Opening balance                | -                                      | -                                       | -                                            | -             |
| <b>Tại ngày cuối năm</b><br>Closing balance               | -                                      | -                                       | -                                            | -             |

**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

**9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**  
**INCREASE AND DECREASE IN INVESTMENT PROPERTIES**

| Chỉ tiêu<br>Item                                                  | Số đầu năm<br>Opening<br>balance | Tăng trong năm<br>Increase | Giảm trong năm<br>Decrease | Số cuối kỳ<br>Closing balance |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Bất động sản đầu tư cho thuê/Investment property for rent</b>  |                                  |                            |                            |                               |
| <b>Nguyên giá/ Original cost</b>                                  | <b>86.815.150.497</b>            | -                          | -                          | <b>86.815.150.497</b>         |
| - Quyền sử dụng đất<br>Land use rights                            | 17.083.849.947                   | -                          | -                          | 17.083.849.947                |
| - Nhà/Buildings                                                   | 69.731.300.550                   | -                          | -                          | 69.731.300.550                |
| - Nhà và quyền sử dụng<br>đất<br>Buildings and Land use<br>rights | -                                | -                          | -                          | -                             |
| - Cơ sở hạ tầng/Structures                                        | -                                | -                          | -                          | -                             |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế<br/>Accumulated<br/>depreciation</b>    | <b>37.076.234.296</b>            | <b>1.141.289.958</b>       | -                          | <b>38.217.524.254</b>         |
| - Quyền sử dụng đất<br>Land use rights                            | 6.642.354.404                    | 236.362.734                | -                          | 6.878.717.138                 |
| - Nhà/Buildings                                                   | 30.433.879.892                   | 904.927.224                | -                          | 31.338.807.116                |
| - Nhà và quyền sử dụng<br>đất<br>Buildings and Land use<br>rights | -                                | -                          | -                          | -                             |
| - Cơ sở hạ tầng/Structures                                        | -                                | -                          | -                          | -                             |
| <b>Giá trị còn lại/Residual<br/>value</b>                         | <b>49.738.916.201</b>            | <b>(1.141.289.958)</b>     | -                          | <b>48.597.626.243</b>         |
| - Quyền sử dụng đất<br>Land use rights                            | 10.441.495.543                   | (236.362.734)              | -                          | 10.205.132.809                |
| - Nhà/Buildings                                                   | 39.297.420.658                   | (904.927.224)              | -                          | 38.392.493.434                |
| - Nhà và quyền sử dụng<br>đất<br>Buildings and Land use<br>rights | -                                | -                          | -                          | -                             |
| - Cơ sở hạ tầng/Structures                                        | -                                | -                          | -                          | -                             |

**10 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH /FINANCIAL INVESTMENTS**

|                                                                                                                                                | Số cuối kỳ<br>Closing balance  |                       |                              | Số đầu năm<br>Opening balance  |                       |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|
|                                                                                                                                                | Giá trị gốc<br>Historical cost | Dự phòng<br>Provision | Giá trị hợp lý<br>Fair value | Giá trị gốc<br>Historical cost | Dự phòng<br>Provision | Giá trị hợp lý<br>Fair value |
| <b>a. Đầu tư vào công ty con</b><br><b>Investments in subsidiaries</b>                                                                         | <b>2.690.155.012.060</b>       | <b>(580.605.363)</b>  | <b>2.689.574.406.697</b>     | <b>2.690.155.012.060</b>       | <b>(580.605.363)</b>  | <b>2.681.878.872.083</b>     |
| Công ty CP Đầu tư Tân Đức<br>Tan Duc Investment Corporation                                                                                    | 1.741.160.000.000              | -                     | 1.741.160.000.000            | 1.741.160.000.000              | -                     | 1.741.160.000.000            |
| Công ty TNHH Khai thác DVKD<br>Văn phòng & Nhà xưởng Tân<br>Tạo<br>Tan Tao Services Utilization -<br>Office and Warehousing Trade<br>Co., Ltd. | 380.000.000.000                | -                     | 380.000.000.000              | 380.000.000.000                | -                     | 372.304.465.386              |
| Công ty CP Khai thác và Phát<br>triển Kho vận Tân Tạo<br>Tan Tao Forwarding and<br>Warehousing Corporation                                     | 94.500.000.000                 | -                     | 94.500.000.000               | 94.500.000.000                 | -                     | 94.500.000.000               |
| Công ty CP Bầu trời Tân Tạo<br>Mê Kông<br>Tan Tao Mekong Sky<br>Corporation                                                                    | 6.113.326.060                  | (554.979.363)         | 5.558.346.697                | 6.113.326.060                  | (554.979.363)         | 5.558.346.697                |
| Công ty CP Đầu tư Kinh doanh<br>Đô thị Tân Tạo Mê Kông<br>Tan Tao Mekong City<br>Investment and Trading<br>Corporation                         | 25.626.000                     | (25.626.000)          | -                            | 25.626.000                     | (25.626.000)          | -                            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị<br>Sài Gòn - MeKong (i)<br>Sai Gon-Mekong City<br>Investment Corporation (i)                                     | 468.356.060.000                | -                     | 468.356.060.000              | 468.356.060.000                | -                     | 468.356.060.000              |

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

**Báo cáo tài chính riêng**  
**Separate Financial Statements**

|                                                                                                                                |                          |                      |                          |                          |                      |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>b. Đầu tư vào các đơn vị khác</b>                                                                                           | <b>63.333.915.000</b>    | <b>-</b>             | <b>63.333.915.000</b>    | <b>63.033.915.000</b>    | <b>-</b>             | <b>63.033.915.000</b>    |
| <b>Investments in equity of other entities</b>                                                                                 |                          |                      |                          |                          |                      |                          |
| Công ty CP Sài Gòn - Đà Lạt (ii)<br>Sai Gon - Da Lat Joint Stock Company(ii)                                                   | 40.033.915.000           | -                    | 40.033.915.000           | 40.033.915.000           | -                    | 40.033.915.000           |
| Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo (iii)<br>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 Cơ khí Năng lượng Agrimeco Tân Tạo (iv)<br>Tan Tao Agrimeco Mechanics - Energy Industrial Park Corporation (iv) | 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)<br>Maya Greenspark Innovations Corporation Tay Ninh (v)                    | 300.000.000              | -                    | 300.000.000              | -                        | -                    | -                        |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                                                              | <b>2.753.488.927.060</b> | <b>(580.605.363)</b> | <b>2.752.908.321.697</b> | <b>2.753.188.927.060</b> | <b>(580.605.363)</b> | <b>2.744.912.787.083</b> |

**Ghi chú:/Note:**

- (i) Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Sài Gòn - MeKong 46.835.606 cổ phần, tương ứng với 58,34% vốn điều lệ.  
The Company invested in Sai Gon-Mekong City Investment Corporation with 46,835,606 shares, equivalent to 58.34% of charter capital.
- (ii) Công ty đầu tư vào Công ty CP Sài Gòn - Đà Lạt 4.003.395 cổ phần, tương ứng với 15,95 % vốn điều lệ.  
The Company invested in Saigon - Da Lat Joint Stock Company with 4,003,392 shares, equivalent to 15.95 % 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 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.
- (v) 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.

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

|                                                                                                            | Số cuối kỳ<br>Closing balance |                                            | Phát sinh<br>Incurred |                       | Số đầu năm<br>Opening balance |                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                                            | Giá trị<br>Value              | Số có khả năng<br>trả nợ<br>Payable Amount | Tăng<br>Increase      | Giảm<br>Decrease      | Giá trị<br>Value              | Số có khả năng trả nợ<br>Payable Amount |
| <b>a) Ngắn hạn/Short-term</b>                                                                              | <b>37.122.596.294</b>         | <b>37.122.596.294</b>                      | <b>29.322.841.151</b> | <b>28.622.924.387</b> | <b>36.422.679.530</b>         | <b>36.422.679.530</b>                   |
| <b>Vay Ngân hàng/Bank loans:</b>                                                                           |                               |                                            |                       |                       |                               |                                         |
| <i>Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam</i><br><i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development</i> | 36.922.596.294                | 36.922.596.294                             | 29.322.841.151        | 28.422.924.387        | 36.022.679.530                | 36.022.679.530                          |
| <b>Nợ dài hạn đến hạn trả:</b><br><b>Current portion of long-term bank loans:</b>                          |                               |                                            |                       |                       |                               |                                         |
| <i>Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam</i><br><i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development</i> | 200.000.000                   | 200.000.000                                | -                     | 200.000.000           | 400.000.000                   | 400.000.000                             |
| <b>b) Dài hạn/Long-term</b>                                                                                | <b>1.500.000.000</b>          | <b>1.500.000.000</b>                       |                       |                       | <b>1.500.000.000</b>          | <b>1.500.000.000</b>                    |
| <b>Vay Ngân hàng/Bank loans:</b>                                                                           |                               |                                            |                       |                       |                               |                                         |
| <i>Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam</i><br><i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development</i> | 1.500.000.000                 | 1.500.000.000                              | -                     | -                     | 1.500.000.000                 | 1.500.000.000                           |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                                          | <b>38.622.596.294</b>         | <b>38.622.596.294</b>                      | <b>29.322.841.151</b> | <b>28.622.924.387</b> | <b>37.922.679.530</b>         | <b>37.922.679.530</b>                   |

*Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:*

*Details of short-term loans as at 30/06/2026 as follows:*

| <b>Số/ngày của hợp đồng vay</b><br><b>No./Date of loan contract</b>                                                     | <b>Bên cho vay</b><br><b>Lender</b>                                                          | <b>Thời hạn thanh toán</b><br><b>Payment deadline</b> | <b>Lãi suất</b><br><b>Interest rate</b>                                                               | <b>Số cuối kỳ</b><br><b>Closing balance</b> | <b>Hình thức đảm bảo</b><br><b>khoản vay/Loan</b><br><b>guarantee method</b>                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV-202500042 ngày 21/02/2025<br>Loan contract No. 1903-LAV-202500042 dated February 21, 2025 | Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam<br>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development | 11 tháng<br>11 months                                 | 8.7 %<br>(Lãi suất điều chỉnh theo từng giấy nhận nợ/Interest rate adjusted for each promissory note) | 36.922.596.294                              | 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.<br>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. |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                                                       |                                                                                              |                                                       |                                                                                                       | <b>36.922.596.294</b>                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

*Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:*  
*Details of long-term loans as at 30/06/2026 as follows:*

| Số/ngày của hợp đồng vay<br>No./Date of loan contract                                                                 | Bên cho vay<br>Lender                                                                        | Thời hạn thanh<br>toán<br>Payment<br>deadline | Lãi suất<br>Interest rate | Số cuối kỳ<br>Closing balance | Hình thức đảm bảo<br>khoản vay/Loan<br>guarantee method                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hợp đồng tín dụng số 1903-LAV-202500281 ngày 01/08/2025<br>Loan contract No. 1903-LAV-202500281 dated August 01, 2025 | Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam<br>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development | 60 tháng                                      | 9,00%                     | 1.700.000.000                 | 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.<br>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 |
| <b>Cộng</b>                                                                                                           |                                                                                              |                                               |                           | <b>1.700.000.000</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Trong đó:</b>                                                                                                      |                                                                                              |                                               |                           |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vay dài hạn đến hạn trả/Current portion of long-term bank loans:                                                      |                                                                                              |                                               |                           | 200.000.000                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vay dài hạn/Long-term loans:                                                                                          |                                                                                              |                                               |                           | 1.500.000.000                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN/TRADE PAYABLES**

|                                                                                            | <b>Số cuối kỳ</b><br><b>Closing balance</b> |                                                                 | <b>Số đầu năm</b><br><b>Opening balance</b> |                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                                                            | <b>Giá trị</b><br><b>value</b>              | <b>Số có khả năng trả</b><br><b>nợ/Payable</b><br><b>Amount</b> | <b>Giá trị</b><br><b>value</b>              | <b>Số có khả năng trả</b><br><b>nợ/Payable</b><br><b>Amount</b> |
| <b>Ngắn hạn/Short-term</b>                                                                 |                                             |                                                                 |                                             |                                                                 |
| Công Ty TNHH XD TM Minh Thiên                                                              |                                             |                                                                 |                                             |                                                                 |
| Minh Thien Construction and Trading Company Limited                                        | 257.051.632                                 | 257.051.632                                                     | 257.051.632                                 | 257.051.632                                                     |
| Đối tượng khác/Other objects                                                               | 24.224.033.170                              | 24.224.033.170                                                  | 24.386.332.428                              | 24.386.332.428                                                  |
| Phải trả cho các bên liên quan                                                             | 1.297.634.928                               | 1.297.634.928                                                   | 3.706.224.255                               | 3.706.224.255                                                   |
| Payment to related parties                                                                 |                                             |                                                                 |                                             |                                                                 |
| <i>Công ty TNHH Khai Thác DV KD Văn Phòng &amp; Nhà Xưởng Tân Tạo</i>                      |                                             |                                                                 |                                             |                                                                 |
| <i>Tan Tao Services Utilization - Office and Warehousing Trade Co., Ltd.</i>               | 157.634.928                                 | 157.634.928                                                     | 2.553.067.873                               | 2.553.067.873                                                   |
| <i>CN Cty CP ĐT-Khai Thác-Sản Xuất và Cung Cấp Nước Sạch ITA</i>                           |                                             |                                                                 |                                             |                                                                 |
| <i>Branch of ITA Water Investment - Exploitation - Production &amp; Supply Corporation</i> | 1.140.000.000                               | 1.140.000.000                                                   | 1.150.218.342                               | 1.150.218.342                                                   |
| <i>Cty Cổ Phần Đầu Tư-Khai Thác-Sản Xuất và Cung Cấp Nước Sạch ITA</i>                     |                                             |                                                                 |                                             |                                                                 |
| <i>ITA Water Investment - Exploitation - Production &amp; Supply Corporation</i>           | -                                           |                                                                 | 2.938.040                                   | 2.938.040                                                       |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                          | <b>25.778.719.730</b>                       | <b>25.778.719.730</b>                                           | <b>28.349.608.315</b>                       | <b>28.349.608.315</b>                                           |

**13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC/PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS**

|                                                                                                                         | Số cuối kỳ<br>Closing balance |                                            | Số đầu năm<br>Opening balance |                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                                                                         | Giá trị<br>value              | Số có khả năng trả<br>nợ/Payable<br>Amount | Giá trị<br>value              | Số có khả năng trả<br>nợ/Payable<br>Amount |
| <b>Ngắn hạn/Short-term</b>                                                                                              |                               |                                            |                               |                                            |
| Khách hàng ứng trước<br>mua đất nền thương mại E-<br>City/ Advances from<br>customers to buy<br>commercial lands E-City | 19.598.517.704                | 19.598.517.704                             | 18.158.579.564                | 18.158.579.564                             |
| <i>Đoàn Thanh Tâm</i>                                                                                                   | <i>1.859.404.800</i>          | <i>1.859.404.800</i>                       | <i>1.859.404.800</i>          | <i>1.859.404.800</i>                       |
| <i>Bàng Kim Hoàng</i>                                                                                                   | <i>1.893.212.160</i>          | <i>1.893.212.160</i>                       | <i>1.893.212.160</i>          | <i>1.893.212.160</i>                       |
| <i>Bàng Lương</i>                                                                                                       | <i>1.893.212.160</i>          | <i>1.893.212.160</i>                       | <i>1.893.212.160</i>          | <i>1.893.212.160</i>                       |
| <i>Nguyễn Ngọc Yến</i>                                                                                                  | <i>2.636.485.600</i>          | <i>2.636.485.600</i>                       | <i>2.636.485.600</i>          | <i>2.636.485.600</i>                       |
| Đối tượng khác/Other<br>objects                                                                                         | 11.316.202.984                | 11.316.202.984                             | 9.876.264.844                 | 9.876.264.844                              |
| Khách hàng ứng trước tiền<br>mua dịch vụ khác<br>Advances from customers<br>to buy other services                       | 87.818.015.118                | 87.818.015.118                             | 168.602.796.688               | 168.602.796.688                            |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                                                       | <b>107.416.532.822</b>        | <b>107.416.532.822</b>                     | <b>186.761.376.252</b>        | <b>186.761.376.252</b>                     |

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**  
**TAXES AND OTHER PAYABLES TO THE STATE**

|                                                            | Số phải nộp trong<br>năm/ Amount<br>payable during the<br>year |                       | Số đã thực nộp<br>trong năm/<br>Amount actually<br>paid during the<br>year |                               |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                                                            | Số đầu năm<br>Opening balance                                  |                       |                                                                            | Số cuối kỳ<br>Closing balance |
| Thuế giá trị gia tăng<br>Value added tax                   | (8.028.714.779)                                                | 306.708.449           | 118.408.442                                                                | (7.840.414.772)               |
| Thuế thu nhập doanh<br>nghiệp<br>Corporate income tax      | (3.363.009.279)                                                | 10.125.915.495        | -                                                                          | 6.762.906.216                 |
| Thuế thu nhập cá nhân<br>Personal income tax               | 991.968.290                                                    | 596.927.228           | 649.185.794                                                                | 939.709.724                   |
| Thuế nhà đất và tiền thuê<br>đất<br>Land tax and land rent | 1.697.227.590                                                  | -                     | -                                                                          | 1.697.227.590                 |
| Thuế môn bài<br>Business-license tax                       |                                                                | 4.000.000             | 4.000.000                                                                  | -                             |
| <b>Cộng/Total</b>                                          | <b>(8.702.528.178)</b>                                         | <b>11.033.551.172</b> | <b>771.594.236</b>                                                         | <b>1.559.428.758</b>          |

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ/ACCRUED EXPENSES**

|                                                                                            | <b>Số cuối kỳ</b><br><b>Closing balance</b> | <b>Số đầu năm</b><br><b>Opening balance</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn/Short-term</b>                                                                 |                                             |                                             |
| - Chi phí xây dựng con đường dự án E-City<br>Construction costs of roads of E-City project | 515.861.367.288                             | 515.861.367.288                             |
| - Chi phí lãi vay<br>Interest expenses                                                     | 200.792.282                                 | 198.317.093                                 |
| - Chi phí chăm sóc và bảo dưỡng cây xanh<br>Cost of tree care and maintenance              | 45.906.249.516                              | 45.906.249.516                              |
| - Các khoản khác/Others                                                                    | 38.735.687.030                              | 38.734.095.684                              |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                          | <b>600.704.096.116</b>                      | <b>600.700.029.581</b>                      |

**16. PHẢI TRẢ KHÁC/ OTHER PAYABLES**

|                                                                                                                                   | <b>Số cuối kỳ</b><br><b>Closing balance</b> | <b>Số đầu năm</b><br><b>Opening balance</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>16.1. Ngắn hạn/Short-term</b>                                                                                                  |                                             |                                             |
| - Kinh phí công đoàn,<br>đoàn phí<br>Trade Union fees, union                                                                      | 419.250.666                                 | 351.199.691                                 |
| - Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn<br>Short-term deposits received                                                                    | -                                           | -                                           |
| - Các khoản phải trả, phải<br>nộp khác<br>Other payables                                                                          | 1.744.693.112.305                           | 1.703.777.340.372                           |
| <i>Công ty CP Đầu Tư Tân<br/>Đức</i><br><i>Tan Duc Investment<br/>Corporation</i>                                                 | <i>1.404.398.894.344</i>                    | <i>1.403.898.894.344</i>                    |
| <i>Công ty CP Khai Thác &amp;<br/>Phát Triển Kho Vận Tân<br/>Tao</i><br><i>Tan Tao Forwarding and<br/>Warehousing Corporation</i> | <i>98.205.408.045</i>                       | <i>90.105.408.045</i>                       |
| <i>Công ty CP Delta Miền<br/>Nam</i><br><i>South Delta Construction</i>                                                           | <i>71.642.000.000</i>                       | <i>71.642.000.000</i>                       |
| <i>Công ty TNHH Khai Thác<br/>DV KD Ván Phòng &amp; Nhà<br/>Xưởng Tân Tạo</i><br><i>Tan Tao Services</i>                          | <i>116.679.967.729</i>                      | <i>87.559.967.729</i>                       |
| <i>Utilization - Office and<br/>Warehousing Trade Co.,<br/>Ltd</i><br>Đối tượng khác/Other<br>objects                             | 53.766.842.187                              | 50.571.070.254                              |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                                                                 | <b>1.745.112.362.971</b>                    | <b>1.704.128.540.063</b>                    |

|                                                                               |                                       |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>16.2. Dài hạn/Long-term</b>                                                |                                       |                                       |
| - Nhận ký cược ký quỹ dài hạn<br>Long-term deposits received                  | 54.171.832.907                        | 36.080.463.632                        |
| - Lãi vay phải trả<br>Interest payable                                        | 298.537.639.566                       | 298.537.639.566                       |
| <b>Cộng/Total</b>                                                             | <b>352.709.472.473</b>                | <b>334.618.103.198</b>                |
| <b>17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN/ UNEARNED REVENUES</b>                        | <b>Số cuối kỳ<br/>Closing balance</b> | <b>Số đầu năm<br/>Opening balance</b> |
| <b>Ngắn hạn/Short-term</b>                                                    |                                       |                                       |
| - Doanh thu nhận trước<br>Unearned revenues                                   | 10.237.961.250                        | 11.600.016.600                        |
| - Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác<br>Other unrealized revenue         | -                                     | -                                     |
| <b>Cộng/Total</b>                                                             | <b>10.237.961.250</b>                 | <b>11.600.016.600</b>                 |
| <b>18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ/PROVISIONS</b>                                       | <b>Số cuối kỳ<br/>Closing balance</b> | <b>Số đầu năm<br/>Opening balance</b> |
| <b>Dài hạn/Long-term</b>                                                      |                                       |                                       |
| - Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa<br>Provisions for product warranty      | -                                     | -                                     |
| - Dự phòng bảo hành công trình xây lắp<br>Provision for construction warranty | -                                     | -                                     |
| - Dự phòng tái cơ cấu<br>Provision for restructuring                          | -                                     | -                                     |
| - Dự phòng phải trả khác/Other payables                                       | 718.263.785                           | 723.758.385                           |
| <b>Cộng/Total</b>                                                             | <b>718.263.785</b>                    | <b>723.758.385</b>                    |

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU/ OWNER'S EQUITY

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

|                                                                         | Vốn góp của chủ<br>sở hữu/Contributed<br>capital | Thặng dư vốn cổ<br>phần/ Capital<br>surplus | Cổ phiếu quỹ<br>Treasury shares | Quỹ đầu tư phát<br>triển<br>Development<br>and investment<br>funds | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân<br>phối<br>Undistributed profit<br>after tax | Cộng/Total               |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b><br><b>Previous opening</b><br><b>balance</b> | <b>9.384.636.070.000</b>                         | <b>569.476.103.511</b>                      | <b>(3.673.910.000)</b>          | <b>1.500.000.000</b>                                               | <b>(621.678.153.356)</b>                                                     | <b>9.330.260.110.155</b> |
| - Tăng vốn trong năm<br>trước<br>Capital increase in<br>previous year   | -                                                | -                                           | -                               | -                                                                  | -                                                                            | -                        |
| - Lãi trong năm trước<br>Profit in previous year                        | -                                                | -                                           | -                               | -                                                                  | 3.540.996.266                                                                | 3.540.996.266            |
| - Tăng khác/Other<br>increase                                           | -                                                | -                                           | -                               | -                                                                  | -                                                                            | -                        |
| - Giảm khác/Other<br>decrease                                           | -                                                | -                                           | -                               | -                                                                  | (600.938.218)                                                                | (600.938.218)            |
| <b>Số dư đầu năm nay</b><br><b>Previous closing</b><br><b>balance</b>   | <b>9.384.636.070.000</b>                         | <b>569.476.103.511</b>                      | <b>(3.673.910.000)</b>          | <b>1.500.000.000</b>                                               | <b>(618.738.095.308)</b>                                                     | <b>9.333.200.168.203</b> |
| - Tăng vốn trong năm<br>nay<br>Capital increase this year               | -                                                | -                                           | -                               | -                                                                  | -                                                                            | -                        |
| - Lãi trong kỳ này<br>Profit this year                                  | -                                                | -                                           | -                               | -                                                                  | 34.296.378.872                                                               | 34.296.378.872           |
| - Lỗ trong năm nay<br>Loss this year                                    | -                                                | -                                           | -                               | -                                                                  | -                                                                            | -                        |
| - Giảm khác/Other<br>decrease                                           | -                                                | -                                           | -                               | -                                                                  | -                                                                            | -                        |
| <b>Số dư cuối năm nay</b><br><b>Current closing</b><br><b>balance</b>   | <b>9.384.636.070.000</b>                         | <b>569.476.103.511</b>                      | <b>(3.673.910.000)</b>          | <b>1.500.000.000</b>                                               | <b>(584.441.716.436)</b>                                                     | <b>9.367.496.547.075</b> |

**19.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**  
**Details of contributed capital**

|                                                                 | <b>Số cuối kỳ</b><br><b>Closing balance</b> | <b>Số đầu năm</b><br><b>Opening balance</b> |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Vốn góp của công ty mẹ<br>Contributed capital of Parent Company | -                                           | -                                           |
| Vốn góp của các đối tượng khác<br>Contributed capital of others | 9.384.636.070.000                           | 9.384.636.070.000                           |
| <b>Cộng/Total</b>                                               | <b>9.384.636.070.000</b>                    | <b>9.384.636.070.000</b>                    |

**19.3. 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**

|                                                                  | <b>Lũy kế đến ngày</b><br><b>30 tháng 06 năm</b><br><b>2026</b><br><b>Accumulated to</b><br><b>June 30, 2026</b> | <b>Lũy kế đến ngày</b><br><b>30 tháng 06 năm</b><br><b>2025</b><br><b>Accumulated to</b><br><b>June 30, 2025</b> |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - 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<br>Increase in capital during the period | -                                                                                                                | -                                                                                                                |
| + Vốn góp giảm trong kỳ<br>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<br>Dividends or distributed profits   | -                                                                                                                | -                                                                                                                |

**19.4. Cổ phiếu/Shares**

|                                                                                                   |             |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành<br>Number of shares registered issuance                     | 938.463.607 | 938.463.607 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng<br>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)<br>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<br>Number of shares outstanding                                 | 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*

| <b>19.5. Cổ tức/Dividends</b>                                                                                     | <b>Lũy kế đến ngày<br/>30 tháng 06 năm<br/>2026<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2026</b> | <b>Lũy kế đến ngày<br/>30 tháng 06 năm<br/>2025<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2025</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm<br>Declared dividends after the fiscal year-end              | -                                                                                        | -                                                                                        |
| + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông<br>Declared dividends on common shares                                | -                                                                                        | -                                                                                        |
| + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi<br>Declared dividends on preference shares                               | -                                                                                        | -                                                                                        |
| - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận<br>Dividends on accumulated preference shares not recorded | -                                                                                        | -                                                                                        |
| <b>19.6. Các quỹ của doanh nghiệp/ Funds</b>                                                                      | <b>Số cuối kỳ<br/>Closing balance</b>                                                    | <b>Số đầu năm<br/>Opening balance</b>                                                    |
| - Quỹ đầu tư phát triển/Development and investment funds                                                          | 1.500.000.000                                                                            | 1.500.000.000                                                                            |
| - Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp<br>Fund for support of arrangement of enterprises                               | -                                                                                        | -                                                                                        |
| - Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu/ Other equity funds                                                               | -                                                                                        | -                                                                                        |
| <b>20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN/OFF-BALANCE SHEET ACCOUNTS</b>                                   |                                                                                          |                                                                                          |
| <b>22.1. Ngoại tệ các loại/ Foreign currency</b>                                                                  | <b>Số cuối kỳ<br/>Closing balance</b>                                                    | <b>Số đầu năm<br/>Opening balance</b>                                                    |
| - USD                                                                                                             | -                                                                                        | -                                                                                        |
| - JPY                                                                                                             | -                                                                                        | -                                                                                        |

**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**

|                                                                                                                            | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2026<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2026</b> | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2025<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2025</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| - Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng<br>Revenue from leasing land and industrial park infrastructure       | 98.546.088.768                                                                       | 21.976.450.553                                                                       |
| - Doanh thu cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất<br>Revenue from operating lease of factories, warehouses and land | 600.289.013                                                                          | 1.167.011.881                                                                        |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ<br>Revenue from services rendered                                                             | 4.207.014.559                                                                        | 10.476.532.948                                                                       |
| - Doanh thu bán đất nền tái định cư<br>Revenue from land at resettlement area                                              | -                                                                                    | 378.750.000                                                                          |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                                                          | <b>103.353.392.340</b>                                                               | <b>33.998.745.382</b>                                                                |

**2 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU/ REVENUE DEDUCTIONS**

|                                               | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2026<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2026</b> | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2025<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2025</b> |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| - Chiết khấu thương mại/ Commercial discounts | -                                                                                    | -                                                                                    |
| - Giảm giá hàng bán/ Sales rebates            | -                                                                                    | -                                                                                    |
| - Hàng bán bị trả lại/ Sales returns          | -                                                                                    | -                                                                                    |
| <b>Cộng/Total</b>                             | <b>-</b>                                                                             | <b>-</b>                                                                             |

**3 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH/ FINANCIAL INCOME**

|                                                                                             | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2026<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2026</b> | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2025<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2025</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay/Interest on deposits and loan                                  | 128.967.026                                                                          | 71.377.229                                                                           |
| - Cổ tức lợi nhuận được chia/Dividends or distributed profits                               | -                                                                                    | 2.001.695.750                                                                        |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện/<br>Unrealized gain from foreign exchange difference | -                                                                                    | -                                                                                    |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác/Other financial operating income                       | -                                                                                    | -                                                                                    |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                           | <b>128.967.026</b>                                                                   | <b>2.073.072.979</b>                                                                 |

**4 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH/FINANCIAL EXPENSES**

|                                                          | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2026<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2026</b> | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2025<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2025</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| - Lãi tiền vay/Loan interest                             | 1.609.167.213                                                                        | 1.616.633.859                                                                        |
| - Dự phòng tổn thất đầu tư/Provision for investment loss | -                                                                                    | -                                                                                    |
| - Chi phí tài chính khác/Other financial costs           | -                                                                                    | -                                                                                    |
| <b>Cộng/Total</b>                                        | <b>1.609.167.213</b>                                                                 | <b>1.616.633.859</b>                                                                 |

**5 . THU NHẬP KHÁC/OTHER INCOME**

|                                                                                                              | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2026<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2026</b> | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2025<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2025</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| - Thanh lý tài sản cố định/Disposal of fixed assets                                                          | 437.500.001                                                                          | 20.000.000                                                                           |
| - Phí chuyển nhượng nền, căn hộ/Fee for transferring land and apartments                                     | 333.600.000                                                                          | 567.308.806                                                                          |
| - Phạt vi phạm HĐKT (Lãi chậm thanh toán)<br>Penalty for breach of economic contract (late payment interest) | 14.784.439                                                                           | -                                                                                    |
| - Các khoản khác/Others                                                                                      | 58.154.939                                                                           | 17.819.561                                                                           |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                                            | <b>844.039.379</b>                                                                   | <b>605.128.367</b>                                                                   |

**6 . CHI PHÍ KHÁC/OTHER EXPENSES**

|                                                                                                                    | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2026<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2026</b> | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2025<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2025</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| - Các khoản tiền nộp phạt VPHC/Fines paid                                                                          | -                                                                                    | 10.000.000                                                                           |
| - Tiền chậm nộp thuế<br>Late payment interest                                                                      | 400.000.000                                                                          | 1.081.760.075                                                                        |
| - Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý,<br>nhượng bán TSCĐ/Net carrying amount and<br>disposal expenses of PPE | 1.085.264.850                                                                        | -                                                                                    |
| - Các khoản khác/Others                                                                                            | 5.231.509.588                                                                        | 31.073.569                                                                           |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                                                  | <b>6.716.774.438</b>                                                                 | <b>1.122.833.644</b>                                                                 |

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

|                                                                                                                                                                            | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2026<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2026</b> | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2025<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2025</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu<br>nhập chịu thuế năm hiện hành<br>Tax expenses in respect of the current year taxable<br>profit                        | 10.125.915.495                                                                       | -                                                                                    |
| - Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước<br>vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay<br>Adjustment of tax expenses in the previous years to<br>the current year | -                                                                                    | -                                                                                    |
| <b>Cộng/Total</b>                                                                                                                                                          | <b>10.125.915.495</b>                                                                | <b>-</b>                                                                             |

**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**

|                                                                                                                                                                                 | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2026<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2026</b> | <b>Lũy kế đến ngày 30<br/>tháng 06 năm 2025<br/>Accumulated to<br/>June 30, 2025</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| - Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan<br>trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính<br>Purchasing assets by receiving direct debts or<br>finance lease | -                                                                                    | -                                                                                    |
| - Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu<br>Purchasing enterprises by issuing shares                                                                                     | -                                                                                    | -                                                                                    |
| - Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu<br>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 06 năm 2026**  
**Accumulated to**  
**June 30, 2026**

- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường/  
 Proceeds from ordinary contracts

29.322.841.151

- 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 principia during the fiscal year**

**Lũy kế đến ngày 30**  
**tháng 06 năm 2026**  
**Accumulated to**  
**June 30, 2026**

- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường/  
 Payments from ordinary contracts

28.622.924.387

- 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:**

|                              | <b>Kỳ này</b><br><b>Current period</b> | <b>Kỳ trước</b><br><b>Previous period</b> |
|------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| + Chi phí tiền lương/ Salary | 1.561.829.307                          | 1.459.761.728                             |
| + Thù lao/ Remuneration      | -                                      | -                                         |

*Trong đó:/In which:*

| <b>Họ và Tên</b><br><b>First and last name</b> | <b>Chức vụ</b><br><b>Position</b>                                                                           | <b>Lương</b><br><b>Salary</b> | <b>Thù lao</b><br><b>Remuneration</b> |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| <b><u>Năm 2026:</u></b>                        |                                                                                                             |                               |                                       |
| ĐẶNG THỊ HOÀNG YẾN<br>DANG THI HOANG YEN       | Chủ tịch HĐQT<br>Chairwoman -<br>General Director                                                           | -                             | -                                     |
| HUỲNH HỒ<br>HUYNH HO                           | UV HĐQT Độc lập<br>Independent Board<br>Member                                                              | 73.500.000                    | -                                     |
| NGUYỄN MAI LÂM<br>NGUYEN MAI LAM               | TV HĐQT, Phó Tổng<br>giám đốc<br>Board Member,<br>Deputy General<br>Director                                | 187.500.000                   | -                                     |
| NGUYỄN THANH PHONG<br>NGUYEN THANH PHONG       | Tổng Giám đốc<br>General Director                                                                           | 150.666.668                   | -                                     |
| BÙI THỊ PHƯƠNG<br>BUI THI PHUONG               | Kế toán trưởng<br>Chief accountant                                                                          | 528.260.000                   | -                                     |
| NGUYỄN THỊ NGỌC MAI<br>NGUYEN THI NGOC MAI     | Trưởng ban Kiểm<br>soát (Đã miễn<br>nhiệm)/Chief of<br>Controllers Board<br>(Relieved from the<br>position) | 245.891.334                   | -                                     |
| ĐINH THỊ MAI<br>DINH THI MAI                   | Trưởng ban Kiểm<br>soát/Chief of<br>Controllers Board                                                       | 138.936.091                   | -                                     |

|                                        |                                                 |                      |          |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|----------|
| PHẠM THÙY TRANG<br>PHAM THUY TRANG     | TV BKS/ Member of<br>the Board of<br>Controller | 25.575.214           |          |
| LÊ THỊ PHƯƠNG CHI<br>LE THI PHUONG CHI | TV BKS/ Member of<br>the Board of<br>Controller | 211.500.000          | -        |
| <b>TỔNG CỘNG/TOTAL</b>                 |                                                 | <b>1.561.829.307</b> | <b>-</b> |

**.2. Giao dịch với các bên liên quan là tổ chức/ Transactions with related parties are organization**

| Các bên liên quan<br>Related Parties                                                                                                                   | Mối quan hệ<br>Relationship                               | Sở hữu vốn<br>Ownership |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Công ty CP Đầu tư Tân Đức<br>Tan Duc Investment Corporation                                                                                            | Công ty con<br>Subsidiary                                 | 98,50%                  |
| Công ty CP Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo<br>Tan Tao Forwarding and Warehousing Corporation                                                    | Công ty con<br>Subsidiary                                 | 94,50%                  |
| Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ Kinh doanh Văn phòng<br>& Nhà xưởng Tân Tạo<br>Tan Tao Services Utilization - Office and Warehousing<br>Trade Co., Ltd. | Công ty con<br>Subsidiary                                 | 100,00%                 |
| Công ty CP Đầu tư Đô thị Sài Gòn – Mekong<br>Sai Gon-Mekong City Investment Corporation                                                                | Công ty con<br>Subsidiary                                 | 58,34%                  |
| Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông<br>Tan Tao Mekong City Investment and Trading Corporation                                          | Công ty con<br>Subsidiary                                 | 51,00%                  |
| Công ty CP Bầu trời Tân Tạo Mê Kông<br>Tan Tao Mekong Sky Corporation                                                                                  | Công ty con<br>Subsidiary                                 | 51,00%                  |
| Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC)<br>Tan Tao Energy Development Corporation (TEDC)                                                       | Đồng thành viên quản lý chủ chốt<br>Key management member |                         |
| Công ty CP Đại học Tân Tạo<br>Tan Tao University Corporation                                                                                           | Cổ đông lớn<br>Major<br>shareholders                      |                         |
| Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương<br>Nam<br>Southern Engineering & Informatics - Investment<br>Corporation                            | Đồng thành viên quản lý chủ chốt<br>Key management member |                         |
| Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo<br>Tan Tao Group Corporation                                                                                               | Cổ đông lớn<br>Major shareholders                         |                         |
| Trường Đại học Tân Tạo<br>Tan Tao University                                                                                                           | Cổ đông lớn<br>Major shareholders                         |                         |
| Công ty CP Đầu tư Nghiên cứu & Xuất khẩu Gạo thom<br>ITA-RICE<br>ITA-RICE Export and Research Development JSC                                          | Đồng thành viên quản lý chủ chốt<br>Key management member |                         |
| Công ty CP Đầu tư Vinatex - Tân Tạo<br>Vinatex – Tan Tao Investment Corporation                                                                        | Đầu tư góp vốn<br>Equity<br>investment                    | 10,00%                  |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông<br>Phương<br>Tan Dong Phuong Corporation                                                              | Cổ đông lớn<br>Major shareholders                         |                         |

|                                                                                                                      |                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <i>Quỹ ITA "Vì Tương lai"</i><br><i>ITA fund "for the future"</i>                                                    | <i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i><br><i>Key management member</i> |
| <i>Công ty CP Năng lượng Tân Tạo (TEC)</i><br><i>Tan Tao Energy Corporation</i>                                      | <i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i><br><i>Key management member</i> |
| <i>Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2 (TEC2)</i><br><i>Tan Tao Energy Corporation 2 (TEC2)</i>                          | <i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i><br><i>Key management member</i> |
| <i>Công ty cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA</i>                                       | <i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i>                                 |
| <i>ITA Water Investment - Exploitation - Production &amp; Supply Corporation</i>                                     | <i>Key management member</i>                                            |
| <i>Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo</i><br><i>Tan Tao Infrastructure Development Corporation</i>                | <i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i><br><i>Key management member</i> |
| <i>Công ty cổ phần Bệnh viện Đại Học Y Tân Tạo</i><br><i>Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company</i> | <i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i><br><i>Key management member</i> |
| <i>Công ty CP Truyền Thông - Giải trí và Sản xuất Media Ban Mai</i>                                                  | <i>Đồng thành viên quản lý chủ chốt</i>                                 |
| <i>Twilight Communications - Entertainment &amp; Media Production Corporation</i>                                    | <i>Key management member</i>                                            |

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:

| <b>Bên liên quan</b><br><b>Related Parties</b>                                                      | <b>Nội dung nghiệp vụ</b><br><b>Business content</b>                                          | <b>Giá trị giao dịch (VND)</b><br><b>Transaction value (VND)</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Công ty CP Đầu tư Tân Đức<br>Tan Duc Investment Corporation                                         | <i>Chi tạm ứng</i><br><i>Advance Payment</i>                                                  | 1.200.000.000                                                    |
|                                                                                                     | <i>Nhận tạm ứng</i><br><i>Advance Collection</i>                                              | 700.000.000                                                      |
| Công ty CP Đại học Tân Tạo<br>Tan Tao University Corporation                                        | <i>Chi tạm ứng</i><br><i>Advance Payment</i>                                                  | 1.203.000.000                                                    |
| Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo<br>Tan Tao Energy Development Corporation                  | <i>Nhận tạm ứng</i><br><i>Advance Collection</i>                                              | 3.765.000.000                                                    |
| Công ty CP Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo<br>Tan Tao Forwarding and Warehousing Corporation | <i>Nhận tạm ứng</i><br><i>Advance Collection</i>                                              | 8.100.000.000                                                    |
|                                                                                                     | <i>Cho thuê nhà xưởng, cung cấp điện</i><br><i>Industrial building for rent, power supply</i> | 548.436.439                                                      |
|                                                                                                     | <i>Thu hồi công nợ</i><br><i>Debt Collection</i>                                              | 3.146.883.744                                                    |

|                                                                                                                                             |                                                                                   |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Cty TNHH Khai thác DVKD Văn phòng & Nhà xưởng Tân Tạo<br>Tan Tao Services Utilization - Office and Warehousing Trade Co., Ltd.              | <i>Nhận tạm ứng</i><br><i>Advance Collection</i>                                  | 29.120.000.000 |
|                                                                                                                                             | <i>Nhận cung cấp dịch vụ</i><br><i>Receive Service Provision</i>                  | 861.152.880    |
|                                                                                                                                             | <i>Cho thuê Plaza, cung cấp điện</i><br><i>Plaza for rent, electricity supply</i> | 963.367.964    |
|                                                                                                                                             | <i>Thanh toán công nợ</i><br><i>Debt Payment</i>                                  | 1.535.722.537  |
| Công ty CP Năng lượng Tân Tạo 2<br>Tan Tao Energy Corporation 2                                                                             | <i>Chi tạm ứng</i><br><i>Advance Payment</i>                                      | 40.000.000     |
| Công ty CP Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA<br>ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation | <i>Nhận cung cấp sản phẩm</i><br><i>Supply products</i>                           | 33.712.510     |
|                                                                                                                                             | <i>Thu hồi công nợ</i><br><i>Debt Collection</i>                                  | 11.900.000.000 |
| Trường Đại học Tân Tạo<br>Tan Tao University                                                                                                | <i>Thu tạm ứng</i><br><i>Advance Collection</i>                                   | 2.200.000.000  |
| Công ty CP Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phương Nam<br>Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation                       | <i>Thu tạm ứng</i><br><i>Advance Collection</i>                                   | 35.379.000.000 |
|                                                                                                                                             | <i>Nhận cung cấp dịch vụ</i><br><i>Receive Service Provision</i>                  | 68.435.974     |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương<br>Tan Dong Phuong Corporation                                                      | <i>Chi tạm ứng</i><br><i>Advance Payment</i>                                      | 476.000.000    |

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:

| <b>Các khoản phải thu</b><br><b>Receivables</b>                                  | <b>Nội dung nghiệp vụ</b><br><b>Business content</b> | <b>Số cuối kỳ</b><br><b>Closing balance</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>- Phải thu khách hàng/Trade Receivables</b>                                   |                                                      |                                             |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA</i>   | <i>Thanh lý khoản đầu tư</i>                         |                                             |
| <i>ITA Water Investment - Exploitation - Production &amp; Supply Corporation</i> | <i>Liquidate the investment</i>                      | 376.489.830.337                             |
| <b>- Trả trước cho người bán ngắn hạn/ Prepayments to suppliers</b>              |                                                      |                                             |
| <i>Công ty CP ĐT Tin học &amp; Tư vấn XD Phương Nam</i>                          | <i>Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình</i>         |                                             |
| <i>Southern Engineering &amp; Informatics - Investment Corporation</i>           | <i>Consulting services and project supervision</i>   | 33.733.593.885                              |
| <i>Công ty CP Đầu Tư Đô Thị Sài Gòn - Mê Kông</i>                                | <i>Khác</i>                                          |                                             |
| <i>Sai Gon-Mekong City Investment Corporation</i>                                | <i>Other</i>                                         | 28.000.000                                  |
| <b>- Phải thu khác/Other Receivables</b>                                         |                                                      |                                             |
| <i>Công ty CP Phát Triển Năng Lượng Tân Tạo</i>                                  | <i>Thu hồi khoản đầu tư</i>                          |                                             |
| <i>Tan Tao Energy Development Corporation (TEDC)</i>                             | <i>Investment recovery</i>                           | 1.088.811.843.408                           |
| <i>Công ty CP Đại Học Tân Tạo</i>                                                | <i>Chi tạm ứng</i>                                   |                                             |
| <i>Tan Tao University Corporation</i>                                            | <i>Advance Payment</i>                               | 641.823.631.129                             |
| <i>Công Ty CP Năng Lượng Tân Tạo 2</i>                                           | <i>Chi tạm ứng</i>                                   |                                             |
| <i>Tan Tao Energy Corporation 2 (TEC2)</i>                                       | <i>Advance Payment</i>                               | 385.981.820.290                             |
| <i>Cty CP Đầu Tư XD &amp; Phát Triển Tân Đông Phương</i>                         | <i>Chi tạm ứng</i>                                   |                                             |
| <i>Tan Dong Phuong Corporation</i>                                               | <i>Advance Payment</i>                               | 274.241.000.000                             |
| <i>Công ty CP Năng Lượng Tân Tạo</i>                                             | <i>Chi tạm ứng</i>                                   |                                             |
| <i>Tan Tao Energy Corporation</i>                                                | <i>Advance Payment</i>                               | 190.596.558.134                             |
| <i>Công ty CP ĐT Tin học &amp; Tư vấn XD Phương Nam</i>                          | <i>Chi tạm ứng</i>                                   |                                             |
| <i>Southern Engineering &amp; Informatics - Investment Corporation</i>           | <i>Advance Payment</i>                               | 83.763.764.100                              |

|                                                                                  |                        |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|
| <i>Công ty CP Đầu Tư - Nghiên Cứu và Xuất Khẩu Gạo Thơm Ita</i>                  | <i>Chi tạm ứng</i>     |                 |
| <i>ITA-RICE Export and Research Development JSC</i>                              | <i>Advance Payment</i> | 115.386.059.834 |
| <i>Quỹ Ita Vì Tương Lai</i>                                                      | <i>Chi tạm ứng</i>     |                 |
| <i>ITA fund "for the future"</i>                                                 | <i>Advance Payment</i> | 82.259.058.500  |
| <i>Trường Đại Học Tân Tạo</i>                                                    | <i>Chi tạm ứng</i>     |                 |
| <i>Tan Tao University</i>                                                        | <i>Advance Payment</i> | 41.114.000.000  |
| <i>Công ty CP Đầu tư - Khai thác-Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA</i>          | <i>Chi tạm ứng</i>     |                 |
| <i>ITA Water Investment - Exploitation - Production &amp; Supply Corporation</i> | <i>Advance Payment</i> | 6.789.400.000   |
| <i>Công ty CP Bệnh Viện Đại Học Y Tân Tạo</i>                                    | <i>Chi tạm ứng</i>     |                 |
| <i>Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company</i>                   | <i>Advance Payment</i> | 10.120.679.000  |
| <i>Công ty CP Phát triển Hạ tầng Tân Tạo</i>                                     | <i>Chi tạm ứng</i>     |                 |
| <i>Tan Tao Infrastructure Development Corporation</i>                            | <i>Advance Payment</i> | 80.000.000      |
| <i>Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Đô Thị Tân Tạo Mêkông</i>                        | <i>Chi tạm ứng</i>     |                 |
| <i>Tan Tao Mekong City Investment and Trading Corporation</i>                    | <i>Advance Payment</i> | 44.200.000      |
| <i>Công ty CP Bầu Trời Tân Tạo Mê Kông</i>                                       | <i>Chi tạm ứng</i>     |                 |
| <i>Tan Tao Mekong Sky Corporation</i>                                            | <i>Advance Payment</i> | 24.000.000      |
| <i>Công ty CP Tập đoàn Tân Tạo</i>                                               | <i>Chi tạm ứng</i>     |                 |
| <i>Tan Tao Group Corporation</i>                                                 | <i>Advance Payment</i> | 1.890.000       |
| <i>Công Ty CP Truyền Thông - Giải Trí &amp; SX Media Ban Mai</i>                 | <i>Chi tạm ứng</i>     |                 |
| <i>Twilight communications - entertainment &amp; media production coporation</i> | <i>Advance Payment</i> | 3.000.000       |

**Các khoản phải trả/Accounts Payable**

**- Phải trả cho người bán ngắn hạn/Short-term trade payables**

|                                                                                   |                        |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|
| Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA | Nhận cung cấp sản phẩm |               |
| ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation             | Supply products        | 1.140.000.000 |
| Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Tân Tạo        | Nhận cung cấp sản phẩm |               |
| 'Tan Tao Services Utilization - Office and Warehousing Trade Co., Ltd             | Supply products        | 157.634.928   |

**- Phải trả ngắn hạn khác/Other short-term payments**

|                                                                                   |                    |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Công ty CP Đầu Tư Tân Đức                                                         | Nhận tạm ứng       | 1.404.398.894.344 |
| Tan Duc Investment Corporation                                                    | Advance Collection |                   |
| Công ty Cổ phần khai thác & Phát triển kho vận Tân Tạo                            | Nhận tạm ứng       | 98.205.408.045    |
| Tan Tao Forwarding and Warehousing Corporation                                    | Advance Collection |                   |
| Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Tân Tạo        | Nhận tạm ứng       | 116.679.967.729   |
| Tan Tao Forwarding and Warehousing Corporation                                    | Advance Collection |                   |
| Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư - Khai thác - Sản xuất và cung cấp nước sạch ITA | Nhận tạm ứng       | 21.476.734.109    |
| ITA Water Investment - Exploitation - Production & Supply Corporation             | Advance Collection |                   |

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

| <b>Chỉ tiêu</b><br><b>Item</b>                                                                   | <b>Kỳ này</b><br><b>(Quý II/2026)</b><br><b>This period</b><br><b>(Q2/2026)</b> | <b>Kỳ trước</b><br><b>(Quý II/2025)</b><br><b>Previous period</b><br><b>(Q2/2025)</b> | <b>Chênh lệch</b><br><b>Difference</b> | <b>+/- %</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>Net revenues from sales and services rendered | 92.612.425.796                                                                  | 20.671.095.601                                                                        | 71.941.330.195                         | 348%         |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp<br>Costs of goods sold                                      | 12.530.245.380                                                                  | 7.057.248.918                                                                         | 5.472.996.462                          | 78%          |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>Gross revenues from sales and services rendered | 80.082.180.416                                                                  | 13.613.846.683                                                                        | 66.468.333.733                         | 488%         |
| Doanh thu hoạt động tài chính<br>Financial income                                                | 127.800.223                                                                     | 2.038.212.614                                                                         | (1.910.412.391)                        | -94%         |
| Chi phí tài chính<br>Financial expenses                                                          | 822.932.265                                                                     | 827.579.376                                                                           | (4.647.111)                            | -1%          |
| Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp<br>Selling and General administration                    | 10.393.341.590                                                                  | 24.877.067.041                                                                        | (14.483.725.451)                       | -58%         |
| Lợi nhuận khác<br>Other profits                                                                  | (2.790.387.991)                                                                 | (1.119.803.241)                                                                       | (1.670.584.750)                        | 149%         |
| <b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b><br><b>Total net profit before tax</b>                           | <b>66.203.318.793</b>                                                           | <b>(11.172.390.361)</b>                                                               | <b>77.375.709.154</b>                  | <b>-693%</b> |
| Chi phí thuế TNDN<br>Corporate income tax expenses                                               | 10.125.915.495                                                                  | -                                                                                     | 10.125.915.495                         |              |
| <b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b><br><b>Total profit after tax</b>                                  | <b>56.077.403.298</b>                                                           | <b>(11.172.390.361)</b>                                                               | <b>67.249.793.659</b>                  | <b>-602%</b> |

1. Về nguyên nhân lợi nhuận sau thuế Quý 2/2026 tăng (Lãi 56,07 tỷ đồng so với số lỗ 11,17 tỷ đồng cùng kỳ năm trước):

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính riêng Quý 2/2026 ghi nhận mức lãi 56,07 tỷ đồng (tăng 602% so với cùng kỳ năm trước). Nguyên nhân chủ yếu là do trong kỳ Công ty tiến hành hạch toán ghi nhận doanh thu cơ sở hạ tầng tại Lô 6-8 đường số 9 với giá trị 83,1 tỷ đồng, đáp ứng đủ điều kiện ghi nhận doanh thu theo chuẩn mực kế toán hiện hành từ hợp đồng đã ký kết trong các kỳ trước.

1. Explanation for the increase in profit after tax for the second quarter of 2026 (profit of VND 56.07 billion compared with a loss of VND 11.17 billion in the same period last year):

Profit after corporate income tax in the separate financial statements for the second quarter of 2026 was VND 56.07 billion, an increase of 602% compared with the same period last year. The main reason was that during the period, the Company recognized infrastructure revenue of VND 83.1 billion from Lot 6-8, Street No. 9, as the conditions for revenue recognition under the current accounting standards had been met based on contracts signed in previous periods.

2. Về thực trạng hoạt động kinh doanh thực tế và các khó khăn kéo dài:

Mặc dù chỉ tiêu lợi nhuận kỳ này ghi nhận kết quả Lãi nhờ bút toán hạch toán từ hợp đồng cho thuê đất cũ nêu trên, hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi của Công ty trên thực tế vẫn đang tiếp tục chịu ảnh hưởng nghiêm trọng, bị kìm hãm và gặp nhiều khó khăn.

Các nguyên nhân trọng yếu tiếp tục tác động tiêu cực đến tình hình hoạt động của Công ty bao gồm:

- Hậu quả kéo dài từ các vướng mắc pháp lý, các quyết định cưỡng chế phong tỏa hóa đơn và các biện pháp ngăn chặn tài sản từ cơ quan quản lý thuế, ảnh hưởng nghiêm trọng khả năng tiếp cận khách hàng mới, ký kết hợp đồng dịch vụ và xuất hóa đơn thương mại.

- 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 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.

Đây là những nguyên nhân chính khiến cho Công ty Tân Tạo bị thiệt hại nặng nề từ việc Ngân hàng không cho vay vốn, nhiều nhà đầu tư đã ngừng đàm phán mua bán, thuê đất đai, nhà xưởng,....

2. Current business performance and ongoing challenges:

Although the Company reported a profit in this period due to the accounting recognition of revenue from the above-mentioned land lease contract, its core business operations continued to be significantly affected and faced many ongoing difficulties.

The main factors that continued to have a negative impact on the Company's business operations include:

- The prolonged impact of legal issues, decisions to suspend the use of invoices, and asset restriction measures imposed by the tax authorities continued to significantly affect the Company's ability to attract new customers, enter into service contracts, and issue commercial invoices.

- Ongoing issues relating to the audit process and land administrative procedures continued to affect the Company's reputation, causing major partners and investors to remain cautious about pursuing new investment cooperation opportunities in the Industrial Park and Tan Duc Ecity Urban Area.

These were the main reasons why Tan Tao Investment and Industry Corporation suffered significant losses, as banks refused to provide financing, and many investors suspended negotiations on the purchase, sale, and lease of land and factories.

*Lập, ngày 30 tháng 07 năm 2026*

*Prepared, July 30, 2026*

**Người lập biểu**  
**Prepared by**



**LƯƠNG THỊ HỒNG**  
**LUONG THI HONG**

**Kế toán trưởng**  
**Chief Accountant**



**BÙI THỊ PHƯƠNG**  
**BUI THI PHUONG**

**P.Tổng Giám đốc**  
**Deputy General Director**



**NGUYỄN MAI LÂM**  
**NGUYEN MAI LAM**

**GIẤY ỦY QUYỀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO**

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ luật Doanh nghiệp 2020 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XVI thông qua ngày 17/6/2020; có hiệu lực từ 01/01/2021 và Luật sửa đổi bổ sung 2025: Luật số 76/2025/QH15 có hiệu lực từ ngày 01/7/2025, đã thay đổi một số quy định của Luật Doanh nghiệp 2020;

Căn cứ vào Điều lệ hiện hành của Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo;

Căn cứ giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo, mã số doanh nghiệp: 0302670307 được Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/08/2025 (đăng ký thay đổi lần thứ 26);

**BÊN A: BÊN ỦY QUYỀN**

**Ông** : **Nguyễn Thanh Phong** Sinh ngày: 21/07/1976  
**Dân tộc** : Kinh Quốc tịch: Việt Nam  
**CCCD số** : 080076001802 Ngày cấp: 25/04/2021  
**Nơi cấp** : Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội  
**Nơi đăng ký thường trú** : 3/12 Đường Nguyễn Quý Anh, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.  
**Địa chỉ liên lạc**: B5 tầng 10 Chung cư Phúc Yên, đường Phan Huy Ích, khu phố 1, phường Tân Sơn, thành phố Hồ Chí Minh

**Là người đại diện pháp luật Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo**

**BÊN B: BÊN NHẬN ỦY QUYỀN**

**Ông** : **NGUYỄN MAI LÂM** Sinh ngày: 18/11/1981  
**Dân tộc** : Kinh Quốc tịch: Việt Nam  
**CCCD số** : 024081000212 Ngày cấp: 10/07/2021  
**Nơi cấp** : Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội

Nơi đăng ký thường trú: 276/121/20 Thống Nhất, phường 16, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.**

Bằng giấy ủy quyền này Bên A ủy quyền cho Bên B nội dung như sau:

1. Được thay mặt và đại diện Bên A quản lý, giải quyết các công việc và ký kết các hợp đồng, hồ sơ, chứng từ, tài liệu, văn bản liên quan đến hoạt động và kinh doanh của Công ty trong phạm vi quyền hạn của Tổng giám đốc được quy định tại Điều lệ Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.
2. Bên B được thay mặt chủ tài khoản ký các chứng từ liên quan đến giao dịch về các tài khoản VNĐ và USD của Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo tại các Ngân hàng.
3. Bên B được thay mặt và đại diện Bên A toàn quyền quyết định mọi vấn đề, bao gồm nhưng không giới hạn trong việc ký kết các hồ sơ khởi kiện, kháng cáo, yêu cầu, tài liệu liên quan đến tranh chấp, tham gia tố tụng tại Toà án và trọng tài thương mại, thi hành án, giám đốc thẩm, tái thẩm đối với các vụ án, kể cả hồ sơ hình sự, uỷ ban nhân dân và được thực hiện mọi quyền về khiếu nại, tố cáo liên quan đến các công việc này. Bên B được quyền trực tiếp tham gia giải quyết hoặc ủy quyền lại cho bên thứ ba để thực hiện công việc.
4. Bên B cam kết thực hiện đúng các công việc trong phạm vi ủy quyền và chịu trách nhiệm hoàn toàn trước Pháp luật và Công ty về những công việc do mình thực hiện trong phạm vi ủy quyền.
5. Ủy quyền này có hiệu lực kể từ **ngày 14/11/2025** cho đến khi Bên A có quyết định hủy ủy quyền hoặc Bên A không còn là người đại diện pháp luật hoặc Bên B bị cách chức, chấm dứt hợp đồng lao động hoặc từ chức.
6. Ông Nguyễn Mai Lâm và các bộ phận liên quan của Công ty có trách nhiệm thi hành Quyết định này.
7. Giấy ủy quyền này được lập thành 03 bản có giá trị pháp lý như nhau, người ủy quyền giữ 01 bản, người được ủy quyền giữ 01 bản, 01 bản lưu Văn phòng của Công ty.

**BÊN NHẬN ỦY QUYỀN**



*Nguyễn Mai Lâm*



**BÊN ỦY QUYỀN**



*Nguyễn Thanh Phong*

No. ~~14~~ /UQ-ITACO -25

Tan Tao, November 14, 2025

**POWER OF ATTORNEY**  
**TAN TAO INVESTMENT AND INDUSTRY CORPORATION**

*Pursuant to the Civil Code No. 91/2015/QH13 dated November 24, 2015, of the Socialist Republic of Vietnam;*

*Pursuant to the Law on Enterprises 2020 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam, 16th Legislature, on June 17, 2020, effective as of January 01, 2021; and the Amending Law 2025 (Law No. 76/2025/QH15), effective as of July 01, 2025, which amended a number of provisions of the Law on Enterprises 2020;*

*Pursuant to the current Charter of Tan Tao Investment and Industry Corporation;*

*Pursuant to the Enterprise Registration Certificate of Tan Tao Investment and Industry Corporation, Business Code: 0302670307, issued by the Department of Finance of Ho Chi Minh City on August 04, 2025 (26th amended registration);*

**PARTY A: AUTHORIZER**

Mr. : Nguyen Thanh Phong

Date of birth: July 21, 1976

Ethnicity : Kinh

Nationality: Vietnamese

ID Card No. : 080076001802

Date of Issue: 25/04/2021

Place of Issue: Police Department for Administrative Management of Social Order

Permanent Address: 3/12 Nguyen Quy Anh Street, Tan Son Nhi Ward, Tan Phu District, Ho Chi Minh City.

Contact Address: B5, 10th Floor, Phuc Yen Apartment Building, Phan Huy Ich Street, Quarter 1, Tan Son Ward, Ho Chi Minh City.

**Title: Legal Representative of Tan Tao Investment and Industry Corporation.**

**PARTY B: AUTHORIZED PARTY**

Mr. : NGUYEN MAI LAM

Date of birth: November 18, 1981

Ethnicity : Kinh

Nationality: Vietnamese

ID Card No. : 024081000212

Date of Issue: July 10, 2021

Place of Issue: Police Department for Administrative Management of Social Order

Permanent Address: 276/121/20 Thong Nhat Street, Ward 16, Go Vap District, Ho Chi Minh City.

**Title: Vice President of Tan Tao Investment and Industry Corporation.**

By this Power of Attorney, Party A hereby authorizes Party B with the following scope of work:

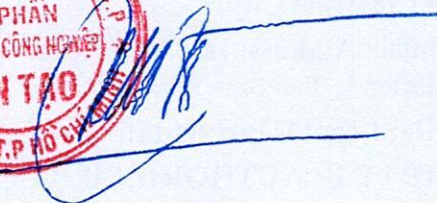
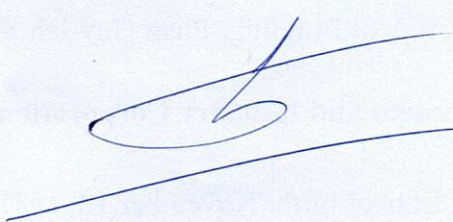
1. To act on behalf of and represent Party A in managing and resolving affairs, as well as signing contracts, dossiers, vouchers, documents, and instruments related to the

Corporation's operations and business activities within the scope of authority of the General Director as prescribed in the Corporation's Charter.

2. To act on behalf of the account holder to sign documents related to transactions for the Corporation's VND and USD accounts at banks.
3. To act on behalf of and represent Party A with full authority to decide on all matters, including but not limited to: signing petitions/lawsuits, appeals, requests, and documents related to disputes; participating in proceedings at Courts and commercial arbitration; participating in judgment enforcement, cassation, and reopening procedures for cases (including criminal cases); working with People's Committees; and exercising all rights regarding complaints and denunciations related to these matters. Party B has the right to directly resolve these matters or sub-authorize a third party to perform the tasks.
4. Party B undertakes to properly perform the tasks within the scope of authorization and shall be fully responsible before the Law and the Corporation for the tasks performed within said scope.
5. This authorization is effective from November 14, 2025, until Party A decides to revoke the authorization, or Party A no longer serves as the Legal Representative, or Party B is dismissed, terminated from their labor contract, or resigns.
6. Mr. Nguyen Mai Lam and the relevant departments of the Corporation are responsible for implementing this Decision.
7. This Power of Attorney is made in three (03) copies of equal legal validity: one (01) copy to be kept by the Authorizer, one (01) copy by the Authorized Party, and one (01) copy to be archived at the Corporation's Office.

**AUTHORIZED PARTY**

**AUTHORIZER**



**NGUYEN MAI LAM**

**NGUYEN THANH PHONG**