



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## Consolidated Financial Statement

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023/  
For the year ended as at December 31, 2023

# Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo/ *Tan Tao Investment and Industry Corporation*

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC/ *REPORT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS*

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023/ *The Board of General Directors of Tan Tao Investment and Industry Corporation (ITACO) (hereinafter called "ITACO", presents its report and ITACO's consolidated financial statements for the year ended as at December 31, 2023.*

### I. CÔNG TY/ *THE COMPANY*

#### 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 kinh doanh số 4103001108 đăng ký lần đầu ngày 15/07/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 11/08/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp/ *Tan Tao Investment and Industry Corporation (ITACO) was established under Business Registration Certificate No. 4103001108, first registered dated July 15, 2002; amended 23th dated August 11, 2017 by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.*

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 68/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 15/11/2006/ *ITACO's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange in accordance with License No.68/UBCK-GPNY issued by the State Securities Commission on 15 November 2006.*

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 9.384.636.070.000 VND/ *Legal capital to Business Registration Certificate: VND 9.384.636.070.000*

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2023: 9.384.636.070.000 VND/ *Contributed capital as at December 31, 2023: VND 9.384.636.070.000*

Trụ sở chính của Công ty tại: Lô 16 Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh/ *The head office is located at: Lot 16, Road 2, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao A Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City.*

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh/ *Business fields: Xây dựng, Dịch vụ/ Construction, 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/ *Develop industrial park and industrial park infrastructure; constructing and trading industrial parks and urban residential areas; leasing out completed infrastructure land lots; leasing out or selling the plants constructed by ITACO in industrial parks; providing logistical services in industrial parks; constructing, civil and providing forwarding and warehousing services; and trading houses.*

#### 4. Cấu trúc doanh nghiệp/ *Enterprise structure*

Tên/Name	Địa chỉ/Address	Tỷ lệ lợi ích/ <i>Ratio of benefit</i>		Tỷ lệ quyền biểu quyết/ <i>Ratio of voting power</i>	
		Số cuối kỳ/ <i>Closing balance</i>	Số đầu kỳ/ <i>Opening balance</i>	Số cuối kỳ/ <i>Closing balance</i>	Số đầu kỳ/ <i>Opening balance</i>
<b>Công ty con/Subsidiaries company:</b>					

Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo/ Tan Tao Services Utilization - Office and	Lô 60A Đường số 2, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh/ Lot 60A, Road No.2, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao A	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
---	--	---------	---------	---------	---------

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo/ *Tan Tao Investment and Industry Corporation*

*Warehousing Trade Ward, Bình Tân District, Ho Chi Minh City*

Công ty CP Đầu tư Tân Đức/ Tan Duc Investment Corporation	Lô 8 KCN Tân Đức, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An/ Lot 8 Tan Duc Industrial Park, Duc Hoa Ha Commune, Duc Hoa District, Long An Province	98,50%	98,50%	98,50%	98,50%
Công ty CP Khai thác và Phát triển Kho vận Tân Tạo/ Tan Tao Forwarding and Warehousing Corporation	Lô 21 Đường 1, KCN Tân Tạo, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh/ Lot 21, Street 1, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City	94,50%	94,50%	94,50%	94,50%
Công ty CP Bầu trời Tân Tạo Mê Kông/ Tan Tao Mekong Sky Corporation	Số 117-119 Pasteur, phường 6, quận 3, TP. Hồ Chí Minh/ No. 117-119 Pasteur, Ward 6, District 3, Ho Chi Minh City	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mê Kông/ Tan Tao Mekong City Investment and Trading Corporation	Số 4/6 Nguyễn Văn Lượng, phường 16, quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh/ No. 4/6 Nguyen Van Luong, Ward 16, Go Vap District, Ho Chi Minh City	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo/ *Tan Tao Investment and Industry Corporation*

**Công ty liên kết/ Associates company:** Không có/ *None*

**Công ty liên doanh/ Joint ventures company:** Không có/ *None*

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

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

## II. KẾT QUÁ HOẠT ĐỘNG/ OPERATING RESULTS

Lợi nhuận sau thuế cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31/12/2023 là 205.637.666.055 VND (Cùng kỳ kế toán năm 2022 lợi nhuận sau thuế lỗ 257.886.156.789 VND)/ *Profit after tax for the fiscal year ended December 31, 2023 is VND 205,637,666,055 (Profit after tax in 2022 is loss VND 257,886,156,789).*

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2023 là 568.121.583.168 VND (Tại thời điểm 31/12/2022 lợi nhuận chưa phân phối là 366.168.766.491 VND)/ *Retained earnings as at December 31, 2023 are VND 568,121,583,168 (Retained earnings as at December 31, 2022 are VND 366,168,766,491).*

## III. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SÓ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH/ EVENTS SINCE THE BALANCE SHEET DATE

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31/12/2023 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất/ *ITACO affirms that there have been no significant events occurring after December 31, 2023 until the date of prepare this report, which would require adjustments or disclosures to be made in the Consolidated financial statement.*

## IV. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT/ THE BOARD OF MANAGEMENT AND GENERAL DIRECTORS, BOARD OF CONTROLLER AND LEGAL REPRESENTATIVE

### Hội đồng Quản trị/

#### *The Board of Management*

Bà/ Mme.	ĐẶNG THỊ HOÀNG YÊN (a.k.a MAYA DANGELAS)/ DANG THI HOANG YEN (a.k.a MAYA DANGELAS)	Chủ tịch/ <i>Chairwoman</i>	
Ông/ Mr.	ĐẶNG QUANG HANH/ DANG QUANG HANH	Phó Chủ tịch thường trực/ Permanent Deputy Chairman	(Bổ nhiệm ngày 28/04/2023)/ <i>(Appointed on April 28, 2023)</i>
Ông/ Mr.	HUỲNH HÓ/ HUYNH HO	Thành viên/ <i>Member</i>	

### Ban Tổng Giám đốc/

#### *The Board of General Directors*

Ông/ Mr.	NGUYỄN THANH PHONG/ NGUYEN THANH PHONG	Tổng Giám đốc/ General Director	(Bổ nhiệm ngày 08/06/2023)/ (Appointed on June 08, 2023)
Bà/ Mme.	ĐẶNG THỊ HOÀNG YÊN (a.k.a MAYA DANGELAS)/ DANG THI HOANG YEN (a.k.a MAYA DANGELAS)	Tổng Giám đốc/ General Director	(Miễn nhiệm ngày 08/06/2023)/ (Resigned on June 08, 2023)
Ông/ Mr.	ĐẶNG QUANG HANH/ DANG QUANG HANH	Tổng Giám đốc/ General Director	(Miễn nhiệm ngày 28/04/2023)/ (Resigned on April 28, 2023)

# Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo/ *Tan Tao Investment and Industry Corporation*

Bà/ PHAN THỊ HIỆP/  
Mrs. PHAN THI HIEP

Phó Tổng Giám đốc/  
Deputy General Director

(Điều chỉnh chức danh 30/10/2023)/  
(Title adjusted on October 30, 2023)

## Ban Kiểm soát/

### *The Board of Controller*

Bà/ NGUYỄN THỊ NGỌC MAI/ Mrs. NGUYEN THI NGOC MAI	Trưởng ban/ Chief of Controllers Board	(Bổ nhiệm ngày 28/04/2023)/ (Appointed on April 28, 2023)
Bà/ BÙI THỊ PHƯƠNG/ Mrs. BUI BICH PHUONG	Trưởng ban/ Chief of Controllers Board	(Miễn nhiệm ngày 28/04/2023)/ (Resigned on April 28, 2023)
Bà/ LÊ THỊ PHƯƠNG CHI/ Mrs. LE THI PHUONG CHI	Thành viên/ Member	
Bà/ ĐINH THỊ MAI/ Mrs. DINH THI MAI	Thành viên/ Member	(Bổ nhiệm ngày 28/04/2023)/ (Appointed on April 28, 2023)

## Kế toán trưởng/

### *Chief Accountant*

Bà/ BÙI THỊ PHƯƠNG/ Mrs. BUI THI PHUONG	(Bổ nhiệm ngày 21/06/2023)/ (Appointed on June 21, 2023)
Bà/ NGUYỄN THỊ HOA/ Mrs. NGUYEN THI HOA	(Miễn nhiệm ngày 21/06/2023)/ (Resigned on June 21, 2023)

## Đại diện pháp luật/

### *Legal representative*

Ông/ NGUYỄN THANH PHONG/ Mr. NGUYEN THANH PHONG	Tổng Giám đốc/ General Director
--	------------------------------------

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác/ *According to the list, more of above listed people has not been allowed to use the right, which entrusted in administration and management to achieve any personal interest except the interest from holding these shares.*

## V. KIỂM TOÁN VIÊN/ AUDITOR

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được bổ nhiệm thực hiện công tác kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty theo hợp đồng kiểm toán số 113/HĐKT-TC/2023/AASCS ngày 05/05/2023. Nhưng vào ngày 29/12/2023, Công ty kiểm toán AASCS đột ngột gửi thông báo không thực hiện nội dung kiểm toán báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 do không thể thu xếp được nhân sự và thời gian/ *The Southern Accounting, Financial Consulting, and Auditing Services Company Limited (AASCS) was appointed to perform the audit of the Financial Statements for ITACO under Audit Contract No. 113/AUD-FA/2023/AASCS dated May 5, 2023. However, on December 29, 2023, AASCS suddenly issued a notification stating that they would not carry out the audit of the financial statements ending December 31, 2023, due to the inability to arrange personnel and time.*

Vì lý do bất khả kháng, suốt nhiều tháng nay ITACO đã nỗ lực hết sức liên hệ làm việc và thuyết phục tất cả các đơn vị kiểm toán (30 Công ty kiểm toán được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2023) nhưng bị từ chối. Vào thời điểm này tất cả các công ty kiểm toán đều lo sợ khi chứng kiến các công ty đã thực hiện kiểm toán cho ITACO đều bị Ủy ban chứng khoán Nhà Nước và Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM cấm tình gây khó khăn và tước giấy phép hành nghề như Công ty kiểm toán AASCS (trước đây Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam cũng bị tước giấy phép hành nghề kiểm toán viên)/ *Due to insurmountable reasons, ITACO has been making utmost efforts for many months to contact and persuade all audit companies (30 audit companies approved to audit public interest entities in the securities field in 2023) but has been rejected. At this point, all audit companies are concerned when witnessing that the audit companies that have audited ITACO have had their business licenses revoked by the State Securities Commission and Ho Chi Minh City Stock Exchange deliberately causing difficulties, such as AASCS Audit Company (formerly Ernst & Young Vietnam Limited Company also had its auditor license revoked).*

# Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo/ *Tan Tao Investment and Industry Corporation*

ITACO đã có (02) văn bản báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN), Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE) số 133/CV-ITACO-24 ngày 23/02/2024 và số 154/CV-ITACO-24 ngày 23/03/2024 về việc xin tạm hoãn công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 và Báo cáo thường niên năm 2023/ *ITACO has submitted (02) official letters to the State Securities Commission (SSC) and Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) numbered 133/CV-ITACO-24 dated February 23, 2024, and 154/CV-ITACO-24 dated March 23, 2024, respectively, requesting a temporary postponement of the disclosure of the audited financial statements of 2023 and the annual report of 2023.*

## VI. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH/ STATEMENT OF THE BOARD OF GENERAL DIRECTORS' RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:/ *The Board of General Directors is responsible for the consolidated financial statements of each financial year which give a true and fair view of the state of affairs of ITACO and of its results and cash flows for the year ended as at December 31, 2023. In preparing those financial statements, the Board of General Directors is required to:*

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng sai sót trong yêu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;/ *Establish and maintain internal controls as determined necessary by the Board of Management and the Board of General Directors to ensure that the preparation and presentation of consolidated financial statements are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;/ *Select suitable accounting policies and then apply them consistently;*
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;/ *Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;*
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính này;/ *State whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in this financial statements;*
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;/ *Prepare financial statements based on the going concern assumption, except in cases where it is not reasonable to assume that ITACO will continue its operations.*

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác/ *The Board of General Directors is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclosed, with reasonable accuracy at any time, the financial position of ITACO and to ensure that the accounting records comply with the registered accounting system. It is responsible for safeguarding the assets of ITACO and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.*

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm 2023, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan/ *We, the Board of General Directors, confirm that the Consolidated financial statement for the year ended as at December 31, 2023; its operation results and cash flows in the year 2023 of ITACO accordance with the Vietnamese Accounting System and comply with relevant statutory requirements.*

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo/ *Tan Tao Investment and Industry Corporation*

**VII. PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH/ APPROVAL OF FINANCIAL STATEMENTS**

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo (ITACO) phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023/ *We, the Board of General Directors of Tan Tao Investment and Industry Corporation (ITACO) approve our Consolidated Financial Statement for the year ended as at December 31, 2023.*

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2024/  
*Ho Chi Minh City, March 29, 2024*

TM. Ban Tổng Giám đốc/  
*On behalf of the Board of General Directors*

(Đã ký)

**NGUYỄN THANH PHONG/ NGUYEN THANH PHONG**  
Tổng giám đốc/ *General Director*

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT/ THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET  
Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ December 31, 2023

Đơn vị tính (Unit): VND

<i>Mã số/</i> <i>Code</i>	<i>TÀI SẢN/ ASSETS</i>	<i>Thuyết minh/</i> <i>Note</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023/</i> <i>December 31, 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022/</i> <i>December 31, 2022</i>
100	<b>A. TÀI SẢN NGÀN HẠN/SHORT-TERM ASSETS</b>		4.919.675.503.721	7.170.751.212.550
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền/ Cash and cash equivalents</i>	4	<b>50.881.231.598</b> 50.881.231.598	<b>17.572.686.911</b> 17.572.686.911
111	1. Tiền/ Cash			
112	2. Các khoản tương đương tiền/ Cash equivalents		-	-
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn/ Short-term investments</i>		<b>7.000.000.000</b>	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn/ Held to maturity investments		7.000.000.000	-
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn/Short-term receivables</i>		<b>1.272.797.361.714</b>	<b>3.589.785.453.289</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng/Short-term trade receivables	5.1	395.967.833.292	483.274.777.614
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn/ Short-term prepayments to suppliers	5.2	386.915.791.209	439.236.530.957
135	3. Phái thu cho vay ngắn hạn/ Short-term loan receivables	6	11.800.000.000	11.800.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác/ Other short-term receivables		1.503.461.556.206	3.686.847.189.187
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi/ Short-term provisions for doubtful debts	5.1, 5.2, 6	(1.025.347.818.993)	(1.031.373.044.469)
140	<i>IV. Hàng tồn kho/ Inventories</i>	7	<b>3.586.208.307.719</b> 3.646.601.885.404	<b>3.561.284.216.029</b> 3.621.677.793.714
141	1. Hàng tồn kho/ Inventories			
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho/ Provisions for decline in value of inventories		(60.393.577.685)	(60.393.577.685)
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác/ Other current assets</i>		<b>2.788.602.690</b>	<b>2.108.856.321</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn/ Short-term prepaid expenses		1.442.427.258	152.126.022
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ/ Deductible VAT	15	532.177.666	68.206.946
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước/ Taxes and other receivables from the State		813.997.766	1.888.523.353

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)/THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continue)  
Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ December 31, 2023

Đơn vị tính (Unit): VND

Mã số/ Code	TÀI SẢN/ ASSETS	Thuyết minh/	Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ December 31, 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022/ December 31, 2022
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN/ LONG-TERM ASSETS</b>		7.164.979.967.301	5.050.665.877.043
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn/ Long-term receivables</i>		2.670.504.734.641	8.248.846.705
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng/ Long-term trade receivables	5.1	-	6.068.299.705
215	3. Phải thu về cho vay dài hạn/ Long-term loan receivables		-	-
216	4. Phải thu dài hạn khác/ Other long-term receivables	6	2.670.504.734.641	2.180.547.000
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi/ Long-term provisions for doubtful debts		-	-
220	<i>II. Tài sản cố định/Fixed assets</i>		153.597.125.323	158.891.757.767
221	1. Tài sản cố định hữu hình/ Tangible fixed assets	8	135.536.549.775	139.379.793.543
222	Nguyên giá/ Historical costs		265.311.914.995	258.312.644.204
223	Giá trị khấu hao lũy kế/ Accumulated depreciation		(129.775.365.220)	(118.932.850.661)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính/ Finance lease fixed assets		14.413.002.623	15.833.952.472
225	Nguyên giá/ Historical costs		17.972.169.717	18.712.833.534
226	Giá trị hao mòn lũy kế/ Accumulated depreciation		(3.559.167.094)	(2.878.881.062)
227	3. Tài sản cố định vô hình/ Intangible fixed assets	9	3.647.572.925	3.678.011.752
228	Nguyên giá/ Historical costs		9.485.919.497	9.485.919.497
229	Giá trị hao mòn lũy kế/ Accumulated depreciation		(5.838.346.572)	(5.807.907.745)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư/ Investment properties</i>	10	350.258.687.633	369.770.002.233
231	1. Nguyên giá/ Historical costs		624.791.998.038	608.169.413.784
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế/ Accumulated depreciation		(274.533.310.405)	(238.399.411.551)
240	<i>IV. Tài sản đang dài hạn/ Long-term assets in progress</i>		3.194.537.459.494	3.210.121.071.902
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh đang dài hạn/ Long-term work in progress	12.1	3.155.463.774.712	3.154.385.396.798
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản đang/ Construction in progress	12.2	39.073.684.782	55.735.675.104

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo/  
*Tan Tao Investment and Industry Corporation*

B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)/THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continue)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ December 31, 2023

Đơn vị tính (Unit): VND

<b>Mã số/ Code</b>	<b>TÀI SẢN/ ASSETS</b>	<b>Thuyết minh/ Note</b>	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ December 31, 2023</b>	<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2022/ December 31, 2022</b>
<b>250</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn/ Long-term investments</b>			
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết/ <i>Investments in joint ventures and associates</i>	13	<b>779.352.787.690</b>	<b>1.288.962.481.284</b>
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/ <i>Investments in equity of other entities</i>		-	-
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn/ <i>Provisions for long-term investments</i>		943.294.133.671	1.452.352.653.961
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn/ <i>Held to maturity investments</i>		(163.941.345.981)	(163.390.172.677)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác/ Other long-term assets</b>			
261	1. Chi phí trả trước dài hạn/ <i>Long-term prepaid expenses</i>		<b>16.729.172.520</b>	<b>14.671.717.152</b>
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại/ <i>Deferred income tax assets</i>		-	-
268	3. Tài sản dài hạn khác/ <i>Other long-term assets</i>		-	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN/ TOTAL ASSETS</b>		<b>12.084.655.471.022</b>	<b>12.221.417.089.593</b>

BÁNG CĂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)/THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continue)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ December 31, 2023

Đơn vị tính (Unit): VND

<i>Mã số/ Code</i>	<i>NGUỒN VỐN/ SOURCES</i>	<i>Thuyết minh/ Note</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ December 31, 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022/ December 31, 2022</i>
300	<b>C. NỢ PHÁI TRÁ/ LIABILITIES</b>		<b>1.783.039.702.180</b>	<b>2.125.438.986.806</b>
310	<i>I. Nợ ngắn hạn/Short-term liabilities</i>		<i>1.245.468.309.428</i>	<i>1.968.322.387.948</i>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn/Short-term trade payables	14.1	164.381.083.464	185.426.710.037
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn/Short-term prepayments from customers	14.2	150.143.432.728	419.399.654.263
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước/Taxes and other payables to government	15	52.633.027.513	62.363.228.244
314	4. Phải trả người lao động/ Payables to employees		1.586.845.740	1.706.170.253
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn/Short-term accrued expenses	16	677.831.185.367	679.567.548.010
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/Short-term unearned revenues		12.498.539.072	6.813.025.552
319	7. Phải trả ngắn hạn khác/Other short-term payments	17	148.037.930.899	589.051.180.631
320	8. Vay ngắn hạn/ Short-term borrowings	18	38.278.094.645	23.916.700.958
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi/ Bonus and welfare fund		78.170.000	78.170.000
330	<i>II. Nợ dài hạn/ Long-term liabilities</i>		<i>537.571.392.752</i>	<i>157.116.598.858</i>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn/ Long-term accrued expenses	16	-	-
337	2. Phải trả dài hạn khác/ Other long-term payables	17	427.509.797.724	43.002.400.535
338	3. Vay dài hạn/ Long-term borrowings	18	6.008.567.099	8.365.005.672
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả/ Deferred income tax payables		102.993.525.639	104.676.868.911
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn/ Long-term provisions		1.059.502.290	1.072.323.740
343	6. Doanh thu chưa thực hiện/ Unearned revenues		-	-
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU/OWNER'S EQUITY</b>		<b>10.301.615.768.842</b>	<b>10.095.978.102.787</b>
410	<i>I. Vốn chủ sở hữu/Owner's equity</i>		<i>10.301.615.768.842</i>	<i>10.095.978.102.787</i>
411	1. Vốn cổ phần/ Contributed capital		9.384.636.070.000	9.384.636.070.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết/ Ordinary shares with voting rights	19.1	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHÁT (tiếp theo)/THE CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continue)  
 Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ December 31, 2023

Đơn vị tính (Unit): VND

<i>Mã số/ Code</i>	<i>NGUỒN VỐN/ SOURCES</i>	<i>Thuyết minh/ Note</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ December 31, 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022/ December 31, 2022</i>
412	2. Thặng dư vốn cổ phần/ <i>Capital surplus</i>	19.1	307.376.827.511	307.376.827.511
415	3. Cổ phiếu quỹ / <i>Treasury shares</i>	19.1	(3.673.910.000)	(3.673.910.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển/ <i>Development and investment funds</i>	19.1	9.040.161.210	9.040.161.210
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ <i>Undistributed profit after tax</i>	19.1	568.121.583.168	366.168.766.491
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước/ <i>Undistributed profit after tax brought</i>		366.168.766.491	626.538.245.264
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/ <i>Undistributed profit after tax for the current year</i>		201.952.816.677	(260.369.478.773)
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát/ <i>None-Controlling Interests</i>		36.115.036.953	32.430.187.575
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN/ <i>TOTAL SOURCES</i></b>		<b>12.084.655.471.022</b>	<b>12.221.417.089.593</b>

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Lương Thị Hồng/  
*Luong Thi Hong*  
 Người lập/  
*Prepared by*  
 Ngày 29 tháng 03 năm 2024/  
*March 29, 2024*

Bùi Thị Phương/  
*Bui Thi Phuong*  
 Kế toán trưởng/  
*Chief Accountant*

Nguyễn Thành Phong/  
*Nguyen Thanh Phong*  
 Tổng Giám đốc/  
*General Director*

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

cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ For the accounting period ended December 31, 2023

Đơn vị tính (Unit): VND

Mã số/ Code	CHỈ TIÊU/ Criteria	Thuyết minh/ Note	Năm 2023/ 2023	Năm 2022/ 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ Revenues from sales and services rendered	20.1	576.369.924.947	607.828.594.374
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu/ Revenue deductions	20.1	9.626.958.352	2.153.029.842.035
10	3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ/ Net revenues from sales and services rendered</b>	20.1	<b>566.742.966.595</b>	<b>(1.545.201.247.661)</b>
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp/ Costs of goods sold		247.161.421.664	(1.375.298.633.545)
20	5. <b>Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ/ Gross revenues from sales and services rendered</b>		<b>319.581.544.931</b>	<b>(169.902.614.116)</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính/ Financial income	20.2	2.314.930.567	17.175.486.281
22	7. Chi phí tài chính/ Financial expenses	21	4.648.893.083	(31.271.859.532)
23	Trong đó/ In which: Chi phí lãi vay/ interest expenses		3.564.478.415	1.118.605.685
24	8. Phản lỗ trong công ty liên kết/ Loss from associates and joint ventures		-	-
25	9. Chi phí bán hàng/ Selling expenses		2.703.840.690	325.702.909
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp/ General administration expenses		67.018.410.737	95.265.151.619
30	11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ Net profits from operating activities</b>		<b>247.525.330.988</b>	<b>(217.046.122.831)</b>
31	12. Thu nhập khác/Other income		13.493.567.207	15.559.226.591
32	13. Chi phí khác/ Other expenses		2.708.277.821	13.422.789.469
40	14. <b>Lợi nhuận khác/ Other profits</b>		<b>10.785.289.386</b>	<b>2.136.437.122</b>
50	15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế/ Total net profit before tax</b>		<b>258.310.620.374</b>	<b>(214.909.685.709)</b>
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành/ Current corporate income tax expenses		54.356.297.591	40.841.618.398
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại/ Deferred corporate income tax expenses		(1.683.343.272)	2.134.852.682
60	18. <b>Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN/ Profits after enterprise income tax</b>		<b>205.637.666.055</b>	<b>(257.886.156.789)</b>
61	19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát/ Net profit after tax attributable to non-controlling interests		3.684.849.378	2.483.321.984
62	20. Lợi nhuận thuần sau thuế của công ty mẹ/ Net profit after tax attributable to the parent company		201.952.816.677	(260.369.478.773)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu/ Basic earnings per share	19.4	215	(277)

(Đã ký)

(Đã ký)

(Đã ký)

Lương Thị Hồng/  
Luong Thi Hong  
Người lập/  
Prepared by  
Ngày 29 tháng 03 năm 2024/  
March 29, 2024

Bùi Thị Phương/  
Bui Thi Phuong  
Kế toán trưởng/  
Chief Accountant

Nguyễn Thành Phong/  
Nguyen Thanh Phong  
Tổng Giám đốc/  
General Director

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
 Tan Tao Investment and Industry Corporation

B03a-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT / THE CONSOLIDATED CASH FLOW

STATEMENT

cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ For the accounting period ended December 31, 2023

Đơn vị tính (Unit): VND

Mã số/ Code	CHỈ TIÊU/ CRITERIA	Thuyết minh/Note	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ For the accounting period ended December 31, 2023	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022/ For the accounting period ended December 31, 2022
	<b>I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH/ CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế/Profit before tax <i>Điều chỉnh cho các khoản/</i> <i>Adjustments for:</i>		258.310.620.374	(214.909.685.709)
02	Khảu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư/ Depreciation of fixed assets and investment properties	9, 10, 11.1	47.687.138.272	36.794.708.449
03	Các khoản dự phòng/ Provisions		(6.034.344.217)	33.984.677.173
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ/ Losses (gains) on exchange rate differences from revaluation of accounts <i>derived from foreign currencies</i>	21.2, 23	(20.103.000)	(1.561.168)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư/ Gains on investing activities		(2.228.359.884)	(17.096.842.113)
06	Chi phí lãi vay/ Interest expenses	23	3.564.478.415	1.118.605.685
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động/ Operating profit before changes in working capital		301.279.429.960	(160.110.097.683)
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu/ Increase (decrease) in receivables		62.760.939.906	952.827.316.531
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho/ Increase (decrease) in inventories		(24.924.091.690)	(1.568.789.361.365)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả/ Increase (decrease) in payables		(315.261.996.287)	87.934.550.740
12	Tăng chi phí trả trước/ Increase in prepaid expenses		(3.347.756.604)	1.191.829.410
14	Tiền lãi vay đã trả/ Interest paid		(2.509.726.946)	(73.223.332.956)

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)/ *THE CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continue)*  
 cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ *For the accounting period ended December 31, 2023*

Đơn vị tính (Unit): VND

<b>Mã số/ Code</b>	<b>CHỈ TIÊU/ CRITERIA</b>	<b>Thuyết minh/Note</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ For the accounting period ended December 31, 2023</b>	<b>Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022/ For the accounting period ended December 31, 2022</b>
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp/ <i>Enterprise income tax paid</i>	26.2	(55.002.511.504)	(58.200.978.800)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh/ <i>Other payments on operating activities</i>		-	(5.160.490.631)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh/ <i>Net cash flows from operating activities</i>		(37.005.713.165)	(823.530.564.754)
	<b>II. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ/ CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác/ <i>Purchase or construction of fixed assets and other long- term assets</i>		(24.686.452.663)	(21.160.461.357)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác/ <i>Proceeds from disposals of fixed assets and other long- term assets</i>		22.000.000	54.104.742.786
23	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác/ <i>Loans and purchase of debt instruments from other entities</i>		83.327.700.000	(141.100.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay/ <i>Collection of loans</i>		1.000.000.000	141.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác/ <i>Equity investments in other entities</i>		-	(15.308.540.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác/ <i>Proceeds from equity investment in other entities</i>		-	678.873.045.207
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia/ <i>Interest and dividend received</i>		2.091.866.155	17.096.842.113
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư/ <i>Net cash flows from investing activities</i>		61.755.113.492	713.505.628.749

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
 Tan Tao Investment and Industry Corporation

B03a-DN/HN

BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)/ THE CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continue)  
 cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ For the accounting period ended December 31, 2023

Đơn vị tính (Unit): VND

Mã số/ Code	CHÍ TIÊU/ CRITERIA	Thuyết minh/Note	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023/ For the accounting period ended December 31, 2023	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022/ For the accounting period ended December 31, 2022
	<b>III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH/ CASH FLOWS FROM FINANCIAL ACTIVITIES</b>			
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành/ Repurchase of stock issued			-
33	Tiền thu từ đi vay/ Proceeds from borrowings	19	37.909.290.803	20.749.885.295
34	Tiền trả nợ gốc vay/ Repayment of principal	19	(25.904.335.689)	(118.699.211.933)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính/ Repayment of financial principal	19	(3.445.810.754)	(6.113.671.316)
40	Lưu chuyền tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính/ Net cash flows from financial activities		8.559.144.360	(104.062.997.954)
50	Lưu chuyền tiền và các khoán tương đương tiền thuần trong kỳ/ Net cash flows during the fiscal year		33.308.544.687	(214.087.933.959)
60	Tiền và các khoán tương đương tiền đầu kỳ/ Cash and cash equivalents at the beginning of fiscal year		17.572.686.911	231.659.059.702
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ/ Effect of exchange rate fluctuations			1.561.168
70	Tiền và các khoán tương đương tiền cuối kỳ/ Cash and cash equivalents at the end of fiscal year	4	50.881.231.598	17.572.686.911

(Đã ký)

Lương Thị Hồng/  
 Luong Thi Hong  
 Người lập/  
 Prepared by  
 Ngày 29 tháng 03 năm 2024/  
 March 29, 2024

(Đã ký)

Bùi Thị Phương/  
 Bui Thi Phuong  
 Kế toán trưởng/  
 Chief Accountant

(Đã ký)

Nguyễn Thành Phong/  
 Nguyen Thanh Phong  
 Tổng Giám đốc/  
 General Director

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY/ITACO'S INFORMATION

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103001108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 7 năm 2002 và các GCNĐKKD điều chỉnh/ *Tan Tao Investment and Industry Corporation ("ITACO") is a joint-stock company established under the Enterprise Law of Vietnam pursuant to Business Registration Certificate ("BRC") No. 4103001108 issued by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City ("DPI") on July 15, 2002, and subsequent amended BRCs.*

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy phép số 68/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 15 tháng 11 năm 2006/ *ITACO's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange under License No. 68/UBCK-GPNY issued by the State Securities Commission on November 15, 2006.*

Hoạt động chính của Công ty là phát triển khu công nghiệp và hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư đô thị; cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng; cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Tập đoàn xây dựng trong khu công nghiệp; kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp; dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn khoa học kỹ thuật và chuyển giao công nghệ; xây dựng công nghiệp, dân dụng, giao thông; dịch vụ giao nhận hàng hóa và dịch vụ cho thuê kho bãi; xây dựng các công trình điện đến 35 KV; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê)/ *ITACO's main activities include the development of industrial zones and industrial zone infrastructure; investment in the construction and business operations of industrial zones and urban residential areas; leasing land with developed infrastructure; leasing or selling factories constructed by Tan Tao Group in the industrial zone; providing services within the industrial zone; investment consulting services, scientific and technical consulting, and technology transfer; construction of industrial, civil, and transportation projects; logistics services and warehouse leasing; construction of electrical works up to 35 KV; and residential real estate business (construction, repair of houses for sale or lease).*

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là mười hai (12) tháng/ *ITACO's ordinary course of business is twelve (12) months.*

Công ty có trụ sở chính tại Lô 16, Đường số 2, Khu Công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam/ *ITACO is headquartered at Lot 16, Road No. 2, Tan Tao Industrial Zone, Tan Tao Ward.*

### Cơ cấu tổ chức/ Organizational Structure

Công ty có 5 công ty con sau đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 của Tập đoàn/ *ITACO has the following five subsidiaries consolidated into the Tan Tao Group's consolidated financial statements as of December 31:*

- Công ty TNHH Khai thác Dịch vụ - Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Tân Tạo ("TASERCO")/ *Tan Tao Services Utilization - Office and Warehousing Trade Co., Ltd ("TASERCO").*

Công ty con này là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4104000027 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 9 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. TASERCO có trụ sở chính tại Lô 60A, Đường số 2, Khu Công nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của TASERCO là mua, bán và cho thuê nhà ở, nhà xưởng, văn phòng, nhà kho; sửa chữa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/*As at December 31, 2023*

nhà xưởng, văn phòng, nhà ở/ *This subsidiary is a single-member limited liability company established under the Enterprise Law of Vietnam pursuant to BRC No. 4104000027 issued by DPI of Ho Chi Minh City on September 12, 2001, and subsequent amended BRCs. TASERCO is headquartered at Lot 60A, Road No. 2, Tan Tao Industrial Zone, Tan Tao A Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, Vietnam. TASERCO's main activities include purchasing, selling, and leasing residential houses, factories, offices, and warehouses; and repairing factories, offices, and houses.*

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu và 100% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2022: 100%)/ *As of December 31, 2023, ITACO holds 100% of the equity ownership and 100% of the voting rights in this subsidiary (December 31, 2022: 100%).*

- ▶ **Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức ("TAD")/ *Tan Duc Investment Corporation ("TAD")***  
Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 5003000109 do SKHĐT Tỉnh Long An cấp ngày 27 tháng 6 năm 2005, và các GCNĐKKD điều chỉnh. TAD có trụ sở chính tại Lô 8, Khu Công Nghiệp Tân Đức, Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An, Việt Nam. Hoạt động chính của TAD là đầu tư, xây dựng và phát triển khu công nghiệp, khu đô thị, bến cảng và cung cấp các dịch vụ phụ trợ; cho thuê mặt bằng, nhà xưởng, văn phòng, khách sạn, nhà hàng và trung tâm thương mại/*This subsidiary is a joint-stock company established under the Enterprise Law of Vietnam pursuant to BRC No. 5003000109 issued by DPI of Long An province on June 27, 2005, and subsequent amended BRCs. TAD is headquartered at Lot 8, Tan Duc Industrial Zone, Duc Hoa Ha Commune, Duc Hoa District, Long An Province, Vietnam. TAD's main activities include investment, construction, and development of industrial zones, urban areas, ports, and provision of auxiliary services; leasing land, factories, offices, hotels, restaurants, and shopping centers.*

Tại Ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm 98,5% phần vốn chủ sở hữu và 98,5% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2022: 98,5%)/ *As of December 31, 2023, ITACO holds 98.5% of the equity ownership and 98.5% of the voting rights in this subsidiary (December 31, 2022: 98.5%).*

- ▶ **Công ty Cổ phần Khai thác & Phát triển Kho vận Tân Tạo ("ITATRANS")/ *Tan Tao Forwarding and Warehousing Corporation ("ITATRANS")***  
Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103000408 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 5 năm 2001, và các GCNĐKKD điều chỉnh. ITATRANS có trụ sở chính tại Lô 21, Đường 1, Khu Công Nghiệp Tân Tạo, Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của ITATRANS là giao nhận hàng hóa trong và ngoài nước bằng đường biển, đường hàng không, đường sắt và đường bộ; đại lý giao nhận hàng xuất nhập khẩu bằng đường hàng không, đường biển, đường sắt và đường bộ; cho thuê kho bãi, dịch vụ bốc xếp, lưu trữ và đóng gói hàng hóa, dịch vụ khai thuê hải quan/*This subsidiary is a joint-stock company established under the Enterprise Law of Vietnam pursuant to BRC No. 4103000408 issued by DPI of Ho Chi Minh City on May 8, 2001, and subsequent amended BRCs. ITATRANS is headquartered at Lot 21, Road 1, Tan Tao Industrial Zone, Tan Tao A Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, Vietnam. ITATRANS's main activities include domestic and international freight forwarding by sea, air, rail, and road; acting as an agent for freight forwarding by air, sea, rail, and road; leasing warehouses, providing loading, storage, and packaging services, and customs declaration services.*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm 94,5% phần vốn chủ sở hữu và 94,5% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2022: 94,5%)/ As of December 31, 2023, ITACO holds 94.5% of the equity ownership and 94.5% of the voting rights in this subsidiary (December 31, 2022: 94.5%).

► Công ty Cổ phần Bầu trời Tân Tạo Mê Kông ("MKS")/ Tan Tao Mekong Sky Corporation ("MKS")

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo theo GCNĐKKD số 4103010071 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh. MKS có trụ sở chính tại Lô 117-119 Pasteur, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MKS là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ/ This subsidiary is a joint-stock company established under the Enterprise Law of Vietnam pursuant to BRC No. 4103010071 issued by DPI of Ho Chi Minh City on April 21, 2008, and subsequent amended BRCs. MKS is headquartered at Lots 117-119 Pasteur, Ward 6, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam. MKS's main activities include civil construction and providing related services.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2022: 51%)/ As of December 31, 2023, ITACO holds 51% of the equity ownership and 51% of the voting rights in this subsidiary (December 31, 2022: 51%).

► Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Đô Thị Tân Tạo Mê Kông ("MKC")/ Tan Tao Mekong City Investment and Trading Corporation ("MKC")

Công ty con này là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKKD số 4103010034 do SKHĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17 tháng 4 năm 2008, và các GCNĐKKD điều chỉnh. MKC có trụ sở chính tại Số 4/6 Đường Nguyễn Văn Lương, Phường 16, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của MKC là xây dựng công trình dân dụng và cung cấp các dịch vụ/ This subsidiary is a joint-stock company established under the Enterprise Law of Vietnam pursuant to BRC No. 4103010034 issued by DPI of Ho Chi Minh City on April 17, 2008, and subsequent amended BRCs. MKC is headquartered at 4/6 Nguyen Van Luong Street, Ward 16, Go Vap District, Ho Chi Minh City, Vietnam. MKC's main activities include civil construction and providing related services.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm 51% phần vốn chủ sở hữu và 51% quyền biểu quyết trong công ty con này (31 tháng 12 năm 2022: 51%)/ As of December 31, 2023, ITACO holds 51% of the equity ownership and 51% of the voting rights in this subsidiary (December 31, 2022: 51%).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY/ BASIS OF NOTE

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán/ Accounting standards and Accounting system

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:/ The consolidated financial statement of Tan Tao Group as of December 31 are presented in Vietnamese Dong ("VND") in accordance with the Vietnamese Accounting System for enterprises and Vietnamese Accounting Standard No. 27 – Financial Reporting and other Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance, including:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) / NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1)/ *Decision No. 149/2001/QD-BTC dated December 31, 2001, on the issuance of four Vietnamese Accounting Standards (Phase 1);*
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2)/ *Decision No. 165/2002/QD-BTC dated December 31, 2002, on the issuance of six Vietnamese Accounting Standards (Phase 2);*
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC Ngày 31 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3)/ *Decision No. 234/2003/QD-BTC dated December 31, 2003, on the issuance of six Vietnamese Accounting Standards (Phase 3);*
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và/ *Decision No. 12/2005/QD-BTC dated February 15, 2005, on the issuance of six Vietnamese Accounting Standards (Phase 4); and*
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5)/ *Decision No. 100/2005/QD-BTC dated December 28, 2005, on the issuance of four Vietnamese Accounting Standards (Phase 5).*

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam/ *Accordingly, the accompanying consolidated financial statements and the use of this report are not intended for those who are not provided with information about the accounting procedures, principles, and practices in Vietnam and are not intended to present the financial position, operating results, and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.*

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng/ Form of Accounting Books Applied**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung/ *The form of accounting books applied by Tan Tao Group is the General Journal.*

**2.3 Kỳ kế toán năm/ Accounting period**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12/ *The Accounting period applied by Tan Tao Group for the preparation of consolidated financial statements begins on January 1 and ends on December 31.*

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán/ Accounting currency**

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND/ *The Consolidated Financial Statement as of December 31 are prepared in the reporting currency used by Tan Tao Group, which is VND.*

**2.5 Cơ sở hợp nhất/ Basis of Consolidation**

Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 bao gồm các báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày/ *The Consolidated financial statement as of December 31 include the financial statements as of December 31 of the parent company and its subsidiaries for the fiscal year ending on the same date.*

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con/ *Subsidiaries are fully consolidated from the*

*date of acquisition, which is the date Tan Tao Group gains effective control, and continue to be consolidated until the date Tan Tao Group ceases to control the subsidiary.*

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất/ *The financial statements of the parent company and its subsidiaries used for consolidation are prepared for the same fiscal period and apply consistent accounting policies.*

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 của các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn/ *Intercompany balances as of December 31, intercompany transactions, and any unrealized gains or losses arising from these transactions are fully eliminated.*

Lợi ích cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty mẹ và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất/ *Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the parent company and are presented separately in the consolidated income statement as of December 31, and within equity in the consolidated balance sheet, separately from the equity of the parent company's shareholders.*

Ánh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/ *Changes in the parent's ownership interest in a subsidiary that do not result in a loss of control are accounted for within retained earnings.*

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU/ *SUMMARY OF PRINCIPALS ACCOUNTING POLICIES*

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền/ Cash and Cash Equivalents*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền/Cash and cash equivalents include cash on hand, bank deposits, and short-term investments with original maturities of no more than three (3) months, which are highly liquid, readily convertible to known amounts of cash, and subject to an insignificant risk of changes in value.

#### 3.2 *Hàng tồn kho/ Inventories*

Hàng tồn kho thể hiện hàng hóa bất động sản, chủ yếu là đất đai, nhà xưởng trong các khu công nghiệp, nhà ở, căn hộ trong các khu đô thị và các tài sản của các dự án bất động sản khác đã hoàn thành, được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được/ *Inventories represent real estate goods, primarily land, factories in industrial zones, houses, apartments in urban areas, and other real estate assets that are completed, purchased, or under construction for sale in the ordinary course of the Tan Tao Group's business. These are not intended for rental or for capital appreciation and are recorded at the lower of cost and net realizable value.*

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:/ *The cost of real estate goods includes:*

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất/ *Land use fees and land rental costs;*
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và/ *Construction costs paid to contractors; and*

► 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/ *Borrowing costs, consultancy fees, design costs, land clearance compensation, consultancy fees, land transfer taxes, general construction management costs, and other related costs.*

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/ *Net realizable value is the estimated selling price of real estate goods in the ordinary course of business, based on market prices at the reporting date, discounted for the time value of money, if significant, and less estimated costs of completion and estimated selling costs.*

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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/ *The cost of sold real estate is recognized in the consolidated income statement based on the direct costs incurred to create the real estate and the allocated general costs on a per square meter basis of the respective real estate.*

### 3.3 Các khoản phải thu/ *Receivables*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cân trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi/ *Receivables are presented in the consolidated financial statements at their book value, which includes receivables from customers and other receivables, net of provisions for doubtful debts.*

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất/ *Provisions for doubtful debts represent the amount of receivables that the Tan Tao Group estimates to be uncollectible as of the end of the accounting period. Increases or decreases in the provision balance are recognized in the general and administrative expenses in the consolidated income statement.*

### 3.4 Tài sản cố định/ *Fixed Assets*

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế/ *Tangible and intangible fixed assets are presented at historical cost less accumulated depreciation and amortization.*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh/ *The historical cost of fixed assets includes the purchase price and any directly attributable costs of bringing the asset to its working condition for its intended use. Costs of acquisition, upgrades, and renewals of fixed assets are capitalized, whereas maintenance and repair costs are expensed in the consolidated income statement as incurred.*

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất/ *When fixed assets are sold or disposed of, any gain or loss resulting from the sale or disposal (the difference*

*between the net proceeds from the sale and the carrying amount of the asset) is recognized in the consolidated income statement.*

### 3.5 Khäu hao và hao mòn/ *Depreciation and Amortization*

Khäu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khäu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:/ *Depreciation of tangible fixed assets and amortization of intangible fixed assets are calculated using the straight-line method over the estimated useful lives of the assets as follows:*

Nhà cửa và vật kiến trúc/	5 - 20 năm/
<i>Buildings and structures</i>	<i>5 – 20 years</i>
Máy móc và thiết bị/	4 - 10 năm/
<i>Machinery and equipment</i>	<i>4 - 10 years</i>
Phương tiện vận tải/	5 - 10 năm/
<i>Vehicles</i>	<i>5 - 10 years</i>
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm/
<i>Office equipment</i>	<i>3 - 6 years</i>
Tài sản khác	5 năm/
<i>Other assets</i>	<i>5 years</i>
Quyền sử dụng đất	20 - 47 năm/
<i>Land use rights</i>	<i>20 – 47 years</i>

### 3.6 Bất động sản đầu tư/ *Investment Properties*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khäu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị/ *Investment properties are recorded at cost, including transaction costs, less accumulated depreciation. For investment properties held for capital appreciation, the Tan Tao Group does not depreciate these assets but assesses them for impairment.*

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó/ *Subsequent expenditures related to investment properties are capitalized when it is probable that future economic benefits exceeding the initially assessed standard of performance of the investment properties will flow to the Tan Tao Group.*

Khäu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:/ *Depreciation and amortization of investment properties are calculated using the straight-line method over the estimated useful lives of the properties as follows:*

Quyền sử dụng đất/ <i>Land use rights</i>	36 - 39 năm/ <i>36 – 39 years</i>
Nhà cửa và nhà xưởng/ <i>Buildings and factories</i>	20 - 37 năm/ <i>20 – 37 years</i>

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý/ *Investment properties are derecognized from the consolidated balance sheet upon disposal or when the investment property is permanently withdrawn from use and no future economic benefits are expected from its disposal. Gains or losses arising from the sale of an investment property, which is the difference between the net proceeds and the carrying amount of the asset, are recognized in the consolidated income statement during the period of disposal.*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) / *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi/ *Transfers to or from investment properties are made when there is a change in use, evidenced by ending owner-occupation, commencement of an operating lease to another party, or completion of construction or development. Transfers from investment properties to owner-occupied properties or inventories are made when there is a change in use, evidenced by the commencement of owner-occupation or commencement of development for sale. These transfers do not change the carrying amount or the cost of the property transferred.*

**3.7 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại/ Business Combinations and Goodwill**

Hợp nhất kinh doanh được核算 theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh/ *Business combinations are accounted for using the purchase method/ The acquisition cost includes the fair value at the acquisition date of assets transferred, liabilities incurred or assumed, and equity instruments issued by the acquirer in exchange for control of the acquiree, and direct costs attributable to the business combination. Identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities assumed in a business combination are recognized at their fair values at the acquisition date.*

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu chi phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con, khoản chênh lệch được ghi nhận trực tiếp vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là hai (2) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tồn thắt lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tồn thắt lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tồn thắt ngay trong kỳ phát sinh/ *Goodwill arising from a business combination is initially recognized at cost, being the excess of the cost of the business combination over the acquirer's interest in the net fair value of the identifiable assets, liabilities, and contingent liabilities recognized. If the cost of the business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized directly in the consolidated income statement as of December 31, 2023. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortization. Goodwill is amortized on a straight-line basis over its estimated useful life of two (2) years. The parent company periodically assesses the impairment of goodwill in the subsidiary. If there is evidence that the impairment loss on goodwill exceeds the periodic amortization amount, the impairment loss is recognized in the period it arises.*

**3.8 Các khoản đầu tư/ Investments**

**Đầu tư vào các công ty liên kết/ Investments in Associates**

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/*As at December 31, 2023*

là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% trở lên quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư/  
*Investments in associates are accounted for using the equity method. An associate is an entity over which the Tan Tao Group has significant influence, but not control or joint control. Significant influence is typically presumed when the Tan Tao Group holds 20% or more of the voting power of the investee.*

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại (nếu có) phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng kỳ thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh tại ngày 31 tháng 12 của công ty liên kết sau khi mua/  
*Under the equity method, the investment is initially recognized at cost on the consolidated balance sheet as of December 31 and subsequently adjusted to reflect the Tan Tao Group's share of the net assets of the associate after acquisition. Goodwill arising on the acquisition of an associate is included in the carrying amount of the investment. The Tan Tao Group does not amortize this goodwill but assesses it for impairment annually. The consolidated income statement as of December 31 reflects the Tan Tao Group's share of the results of operations of the associate.*

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức được nhận hoặc lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn cứ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết/  
*The Tan Tao Group's share of the profit or loss of the associate after acquisition is recognized in the consolidated income statement as of December 31, and its share of post-acquisition movements in reserves is recognized in reserves. Cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment in the associate. Dividends received or receivable from associates are deducted from the carrying amount of the investment.*

Báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết/  
*The financial statements of the associates as of December 31 are prepared for the same reporting period as the Tan Tao Group's consolidated financial statements and use consistent accounting policies. Appropriate adjustments have been made in the consolidated financial statements to ensure consistency in accounting policies where necessary.*

**Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/ *Trading Securities and Investments in Other Entities***

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc/  
*Trading securities and investments in other entities are initially recognized at cost.*

**Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn/ *Provision for Diminution in Value of Trading Securities and Investments in Other Entities***

Dự phòng được lập cho việc giám giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12/  
*Provision for diminution in value of trading securities and investments in other entities is made at the end of the accounting period in accordance with the guidelines in Circular No. 228/2009/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on*

*December 7, 2009, and Circular No. 89/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on June 28, 2013. Changes in the provision balance are recognized in financial expenses in the consolidated income statement as of December 31.*

#### **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn/ Held-to-Maturity Investments**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ phát sinh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư/ *Held-to-maturity investments are initially recognized at cost. After initial recognition, these investments are measured at amortized cost. Impairment losses, if any, are recognized in the period in which they arise and directly reduce the carrying amount of the investments.*

#### **3.9 Chi phí đi vay/ Borrowing Costs**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn/ *Borrowing costs include interest expenses and other costs incurred directly in connection with the Tan Tao Group's borrowings.*

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ, ngoại trừ các khoản được vốn hóa. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó/ *These costs are expensed as incurred, except for those eligible for capitalization. Borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction, or production of a qualifying asset, which requires a substantial period of time to get ready for its intended use or sale, are capitalized as part of the cost of that asset.*

#### **3.10 Chi phí trả trước/ Prepaid Expenses**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này/ *Prepaid expenses comprise short-term and long-term prepaid expenses as presented on the consolidated balance sheet as of December 31. These costs are allocated over the period during which the economic benefits are expected to be derived.*

#### **3.11 Thuê hoạt động/ Operating Leases**

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê/ In case of the Tan Tao Group is the Lessor*

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Tập đoàn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 khi phát sinh/ *Assets subject to operating leases are recorded as investment properties on the consolidated balance sheet as of December 31. Direct costs incurred during the leasing process are recognized in the consolidated income statement as of December 31 when incurred.*

Thu nhập từ tiền cho thuê theo hợp đồng cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê/ *Lease income from operating leases is recognized on a straight-line basis over the lease term in the consolidated income statement as of December 31.*

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên dí thuê/ In case of the Tan Tao Group is the Lessee*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 theo phương pháp đường thẳng trong thời gian thuê/ *Lease payments under operating leases are recognized on a straight-line basis over the lease term in the consolidated income statement as of December 31.*

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước/ Accounts Payable and Accrued Expenses**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa/ *Accounts payable and accrued expenses are recognized for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not the Tan Tao Group has received an invoice from the supplier.*

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả/ Accrued Severance Pay**

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 Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12./ *Accrued severance pay for employees is provided at the end of each reporting period for all employees who have worked for the Tan Tao Group for more than 12 months, in accordance with the Labor Code, Social Insurance Law, and related guidance documents. The provision is based on half of the average monthly salary for each year of service up to December 31, 2008. The average monthly salary used to calculate severance pay is adjusted at the end of each reporting period to reflect the average salary of the six months preceding the reporting date. Adjustments to the provision, excluding actual payments made to employees, are recognized in the consolidated income statement as of December 31.*

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động/ *This accrued severance pay is used to compensate employees upon termination of employment in accordance with Article 48 of the Labor Code.*

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ/ Foreign Currency Transactions**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:/ *Transactions conducted in currencies other than the Tan Tao Group's functional currency (VND) are recorded using the actual transaction exchange rates on the transaction date, following these principles:*

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và/ *Transactions generating receivables are accounted for at the buying rate of the commercial bank designated by the Tan Tao Group for customer payments.*
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch/ *Transactions generating payables are accounted for at the selling rate of the commercial bank the Tan Tao Group anticipates using for the transaction.*

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tại Ngày 31 tháng 12 theo nguyên tắc sau:/ *At the end of the accounting period, foreign currency monetary items are revalued at the actual exchange rate on the consolidated balance sheet date, December 31, following these principles:*

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và/ *Monetary items classified as assets are accounted for at the buying rate of the commercial bank where the Tan Tao Group regularly transacts.*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31,2023

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên giao dịch/ *Monetary items classified as liabilities are accounted for at the selling rate of the commercial bank where the Tan Tao Group regularly transacts.*

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12/ *All exchange rate differences are recognized in the consolidated income statement as of December 31.*

**3.15 Cổ phiếu quỹ/ Treasury Shares**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình/ *Equity instruments repurchased by Tan Tao Group (treasury shares) are recorded at cost and deducted from equity. The Tan Tao Group does not recognize any gains or losses from the purchase, sale, issuance, or cancellation of its own equity instruments.*

**3.16 Lãi trên mỗi cổ phiếu/ Earnings Per Share**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ/ *Basic earnings per share are calculated by dividing the profit or loss after tax attributable to ordinary equity holders of ITACO (after adjustments for the appropriation of reward and welfare funds) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.*

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân giá quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông/ *Diluted earnings per share are calculated by dividing the profit or loss after tax attributable to ordinary equity holders of ITACO (after adjustments for dividends on convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period and the weighted average number of ordinary shares that would be issued if all potential ordinary shares with dilutive effects were converted into ordinary shares.*

**3.17 Phân chia lợi nhuận/ Profit Distribution**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam/ *Net profit after corporate income tax (excluding gains from bargain purchases) can be distributed to shareholders after approval by the General Shareholders' Meeting and after setting aside required reserves in accordance with ITACO's charter and Vietnamese regulations.*

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các Cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên/ *Tan Tao Group sets aside the following reserves from net profit after corporate income tax based on recommendations by the Board of Management and approval by shareholders at the Annual General Shareholders' Meeting::*

*Quỹ đầu tư và phát triển/ Investment and Development Fund*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn/ *This fund is allocated to support the expansion and in-depth investment activities of Tan Tao Group.*

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi/ Bonus and Welfare Fund*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phái trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023/ *This fund is allocated for rewarding and providing material incentives, enhancing employee welfare, and is presented as a liability on the consolidated balance sheet as of December 31, 2023.*

**3.18 Ghi nhận doanh thu/ Revenue recognition**

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

Revenue is recognized when it is probable that Tan Tao Group will receive economic benefits that can be reliably determined. Revenue is measured at the fair value of the consideration received, excluding discounts, rebates and taxes. The following specific recognition conditions must also be met when recognizing revenue:

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

*Revenue from leasing industrial park land with developed infrastructure*

Doanh thu từ cho thuê đất khu công nghiệp đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận 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 recorded once for the entire leasing amount received in advance when the following conditions are simultaneously satisfied:

- ▶ Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;  
The leasing period accounts for over 90% of the useful life of the asset;
- ▶ Bên dì thuê không có quyền hủy 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 has no right to cancel the lease contract and the leasing company has no obligation to return the amount received in advance in any case and in any form;
- ▶ 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 dì thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;  
The amount of money received in advance from the leasing is not less than 90% of the total leasing amount expected to be received under the contract during the lease term and the lessee must pay the entire leasing amount within 12 months from starting time of asset lease;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên dì thuê; và
- ▶ Almost all risks and benefits associated with ownership (of the leased asset) have been transferred to the lessee; and
- ▶ Tập đoàn phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.  
Tan Tao Group must be able to fully estimate the cost price of leasing activities.

*Doanh thu kinh doanh phân lô bán nền/ Revenue from sales of subdivided land*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

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

Revenue is recognized when the land is transferred to the customer when the following conditions are simultaneously satisfied:

- ▶ Hợp đồng không hủy ngang; The contract is irrevocable;
- ▶ Công ty đã chuyển giao rõ ràng và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; ITACO has transferred risks and benefits associated with land use rights to the customer;
- ▶ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Revenue is determined relatively reliably;
- ▶ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; và  
Identify costs related to land sale transactions; and
- ▶ Tập đoàn đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Tan Tao Group has obtained or will certainly obtain economic benefits from the land sale transaction.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ/ Sales from provision 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.

Sales from service provision is recognized when the service is provided to the customer and is determined as net value after deducting discounts, value added tax and rebates.

*Doanh thu từ cho thuê hoạt động/ Revenue from operating leases*

Doanh thu từ cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Revenue from operating leases is recognized in the consolidated income statement as at December 31 on straight-line basis throughout the lease term in accordance with the provisions of the lease contract.

*Tiền lãi/ Interest*

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

Revenue is recognized when interest arises on an accrual basis (taking into account the income that the asset earns) unless collectability is uncertain.

*Cổ tức/ Dividend*

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

Revenue is recognized when Tan Tao Group's right to receive dividend payments is confirmed.

**3.19 Thuế/ Tax**

*Thuế thu nhập hiện hành/ Current income tax*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

Income tax assets and income tax liabilities for the current and prior periods are determined by the amount expected to be paid to (or recovered from) the tax authorities, based on tax rates and tax laws in effect as of the balance sheet date.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Current income tax is recognized in the consolidated income statement as at December 31, except to the extent that the income tax arises in relation to an item recorded directly in equity, in this case, current income tax is also recognized directly in equity.

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

Tan Tao Group is only allowed to offset current income tax assets and current income tax liabilities when Tan Tao Group has a legally enforceable right to offset current income tax assets and current income tax liabilities and Tan Tao Group intends to settle current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis.

*Thuế thu nhập hoãn lại/ Deferred income tax*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12.

Deferred income tax is determined on temporary differences the balance sheet date between the income tax base of assets and liabilities and their carrying amount for the purpose of preparing consolidated financial statements as at December 31.

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

Deferred income tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences.

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

Deferred tax assets should be recognized for all deductible temporary differences, deductible value carried forward to unused tax losses and unused tax credits in future years, when it is probable that future taxable profits will be available to utilize unused deductible temporary differences, tax losses and tax credits

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

The carrying amount of the deferred tax asset must be reviewed at the balance sheet date and the carrying amount of the deferred tax asset must be reduced to a level that ensures that it is probable that there will be sufficient taxable profit to allow the benefit of part or all of the deferred tax assets to be utilised. Previously unrecognized deferred tax assets are reassessed at the balance sheet date and are recognized to the extent that it has become probable that sufficient taxable profit will allow the unrecognized deferred tax assets to be utilized.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

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

Deferred tax assets and deferred tax liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the assets are recovered or the liability is settled, based on tax rates and tax laws in effect as of the balance sheet date.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Deferred income taxes are recognized in the consolidated income statement as at December 31, except to the extent that the income tax arises in relation to an item recorded directly in equity, in this case, deferred income tax is also recognized directly in equity.

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

Tan Tao Group is only allowed to offset deferred income tax assets and deferred income tax liabilities when Tan Tao Group has a legally enforceable right to offset current income tax assets and current income tax liabilities. These deferred income tax assets and deferred income tax liabilities relate to corporate income taxes administered by the same tax authority for the same taxable entity.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN/ CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
	<i>December 31, 2023</i>	<i>December 31, 2022</i>
Tiền mặt/ Cash	542.309.465	310.782.312
Tiền gửi ngân hàng/ Bank deposits	50.338.922.133	17.261.904.599
Các khoản tương đương tiền/ Cash equivalents	-	-
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>50.881.231.598</b>	<b>17.572.686.911</b>

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRÀ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN/ RECEIVABLE FROM CUSTOMERS AND SHORT-TERM ADVANCED PAYMENTS TO SELLER**

**5.1 Phải thu khách hàng/ Receivable from customers**

	<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
	<i>December 31, 2023</i>	<i>December 31, 2022</i>
Ngắn hạn/ Short-term	395.967.833.292	483.274.777.614
Dài hạn/ Long-term	-	6.068.299.705

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>395.967.833.292</b>	<b>489.343.077.319</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi/ Provision for short-term doubtful receivables	(212.542.065.753)	(221.003.521.671)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN/ NET VALUE</b>	<b>183.425.767.539</b>	<b>268.339.555.648</b>

*Trong đó:/ Including:*

Bên liên quan (Thuyết minh số 21)/ Stakeholders (Note no. 21)	4.649.393.299	47.069.934.814
Bên khác/ Others	391.318.439.993	442.273.142.505

**5.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn/ Short-term advanced payments to seller**

	<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bên liên quan (thuyết minh số 21)/ Stakeholders (Note no. 21)	34.361.600.162
Bên khác/ Others	352.554.191.047
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>386.915.791.209</b>
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi/ Provision for short-term doubtful receivables	(165.205.232.164)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN/ NET VALUE</b>	<b>221.710.559.045</b>
	<b>439.236.530.957</b>
	<b>(160.033.415.639)</b>
	<b>279.203.115.318</b>

**6. PHẢI THU KHÁC/ OTHER RECEIVABLE**

	<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
December 31, 2023	December 31, 2022
Ngắn hạn/ Short-term	1.503.461.556.206
Dài hạn/ Long-term	2.670.504.734.641
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>4.173.966.290.847</b>
Dự phòng phải thu khó đòi/ Provision for short- term doubtful receivables	(647.600.521.076)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN/ NET VALUE</b>	<b>3.526.365.769.771</b>
	<b>3.689.027.736.187</b>
	<b>(650.336.107.159)</b>
	<b>3.038.691.629.028</b>
<i>Trong đó:/ Including:</i>	
Bên liên quan (Thuyết minh số 21)/ Stakeholders (Note no. 21)	3.200.709.515.650
Bên khác/ Others	973.256.775.197
	<b>1.503.241.306.943</b>
	<b>2.185.786.429.244</b>

## 7. HÀNG TỒN KHO/ INVENTORY

Chi tiết hàng tồn kho theo các dự án được trình bày như sau:  
Details of inventory by project are presented as follows:

	Đơn vị tính (Unit): VND	
	Ngày 31 tháng 12	
	năm 2023	Ngày 31 tháng 12
	December 31,	năm 2022
	2023	December 31, 2022
Khu E-City Tân Đức (i)		
E-City Tan Duc	2.518.270.096.450	2.540.248.211.147
Khu Công nghiệp ("KCN") Tân Đức (i)		
Tan Duc Industrial Park (i)	325.286.737.779	307.588.589.240
KCN Tân Tạo (i)		
Tan Tao Industrial Park (i)	472.140.694.632	463.547.769.287
Chung cư Tân Đức		
Tan Duc Apartment	157.538.489.695	145.812.736.742
Khu dân cư Tân Đức		
Tan Duc residential area	40.627.892.293	40.557.943.530
Nhà xưởng tại KCN Tân Đức		
Factories in Tan Duc industrial park	54.173.024.411	53.987.839.226
Dự án khác		
Other projects	78.564.950.144	69.934.704.542
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>3.646.601.885.404</b>	<b>3.621.677.793.714</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		
Provision for devaluation of inventory	(60.393.577.685)	(60.393.577.685)
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>3.586.208.307.719</b>	<b>3.561.284.216.029</b>

(i) Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của các dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

(i) Tan Tao Group has used some land use rights of these projects as collateral for long-term loans from banks (*Note no. 17*)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
 Tan Tao Investment and Industry Corporation

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH/ TANGIBLE FIXED ASSETS**

						Đơn vị tính (Unit): VND
	Nhà cửa và vật kiến trúc <i>Houses and structures</i>	Máy móc và thiết bị <i>Machinery and equipment</i>	Phương tiện vận tải <i>Transport vehicles</i>	Thiết bị văn phòng <i>Office equipment</i>	Tài sản khác <i>Other assets</i>	Tổng cộng <i>Total</i>
<b>Nguyên giá:</b>						
<b>Historical costs:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	193.081.741.428	43.998.914.861	19.302.367.621	1.858.063.874	71.556.420	258.312.644.204
On December 31, 2022						
Tăng trong kỳ	2.097.340.960	-	5.789.514.884	112.767.636	-	7.999.623.480
Increase during the period						
Giảm trong kỳ	-	-	1.000.352.689	-	-	1.000.352.689
Decrease during the period						
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023	195.179.082.388	43.998.914.861	24.091.529.816	1.970.831.510	71.556.420	265.311.914.995
On December 31, 2023						
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
<b>Accumulated depreciation:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(77.793.905.127)	(22.768.150.578)	(16.473.189.501)	(1.826.049.035)	(71.556.420)	(118.932.850.661)
On December 31, 2022						
Khấu hao trong kỳ	(5.695.559.558)	(3.740.736.671)	(2.390.572.097)	(15.998.922)	-	(11.842.867.248)
Depreciation during the period						

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
*Tan Tao Investment and Industry Corporation*

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continued)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

Giảm trong kỳ	-	-	1.000.352.689	-	-	1.000.352.689
Decrease during the period						
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(83.489.464.685	(26.508.887.249	(17.863.408.909	(1.842.047.957)	(71.556.420)	(129.775.365.220)
On December 31, 2023	)	)	)	)	)	)

Giá trị còn lại:  
**Net book value:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	115.287.836.301	21.230.764.283	2.829.178.120	32.014.839	-	139.379.793.543
On December 31, 2022						
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023	111.689.617.703	17.490.027.612	6.228.120.907	128.783.553	-	135.536.549.775
On December 31, 20223						

Tập đoàn đã sử dụng một số nhà cửa và vật kiến trúc này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17).  
 Tan Tao Group has used some of these houses and structures as collateral for long-term loans from banks (Note no. 17).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
*Tan Tao Investment and Industry Corporation*

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/*As at December 31, 2023*

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH/ FIXED ASSETS FINANCIAL LEASE**

Đơn vị tính (Unit): VND

	<i>Máy móc và thiết bị</i> <i>Machinery and equipment</i>	<i>Phương tiện vận tải</i> <i>Transport vehicles</i>	<i>Tổng cộng</i> <i>Total</i>
<b>Nguyên giá:</b> <b>Historical costs:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 On December 31, 2022	-	18.712.833.534	18.712.833.534
Tăng trong kỳ Increase during the period	-	1.396.245.273	1.396.245.273
Giảm trong kỳ Decrease during the period	<u>-</u>	<u>2.136.909.090</u>	<u>2.136.909.090</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023 On December 31, 2023	<u>-</u>	<u>17.972.169.717</u>	<u>17.972.169.717</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> <b>Accumulated depreciation:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 On December 31, 2022	-	(2.878.881.062)	(2.878.881.062)
Khấu hao trong kỳ Depreciation during the period	-	(1.095.453.142)	(1.095.453.142)
Giảm trong kỳ Decrease during the period	<u>-</u>	<u>1.775.739.174</u>	<u>1.775.739.174</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023 On December 31, 2023	<u>-</u>	<u>(3.559.167.094)</u>	<u>(3.559.167.094)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b> <b>Net book value:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 On December 31, 2022	<u>-</u>	<u>15.833.952.472</u>	<u>15.833.952.472</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023 On December 31, 2023	<u>-</u>	<u>14.413.002.623</u>	<u>14.413.002.623</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH/ INTANGIBLE FIXED ASSETS**

	Đơn vị tính (Unit): VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
<b>Historical costs:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 On December 31, 2022	5.003.802.992	4.482.116.505	9.485.919.497
Tăng trong kỳ Increase during the period	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 On December 31, 2023	<u>5.003.802.992</u>	<u>4.482.116.505</u>	<u>9.485.919.497</u>
Trong đó:/ Including:			
Đã hao mòn hết Completely depreciated	-	4.296.215.505	4.296.215.505
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
<b>Accumulated depreciation:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 On December 31, 2022	(1.449.054.813)	(4.358.852.932)	(5.807.907.745)
Hao mòn trong kỳ Depreciation during the period	(22.424.293)	(8.014.534)	(30.438.827)
Giảm trong kỳ Decrease during the period	-	-	-
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023 On December 31, 2023	<u>(1.471.479.106)</u>	<u>(4.366.867.466)</u>	<u>(5.838.346.572)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
<b>Net book value:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 On December 31, 2022	3.554.748.179	123.263.573	3.678.011.752
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023 On December 31, 2023	<u>3.532.323.886</u>	<u>115.249.039</u>	<u>3.647.572.925</u>

Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 17*).

Tan Tao Group has used some of these land use rights as collateral for long-term loans from banks (*Note no. 17*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ/ INVESTMENT REAL ESTATE**

	<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
	December 31, 2023	December 31, 2022
Bất động sản đầu tư cho thuê <i>(Thuyết minh số 11.1)</i> Investment real estate for rent <i>(Note no. 11.1)</i>	624.791.998.038	608.169.413.784
Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá Investment real estate held for price increase	-	-
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>624.791.998.038</b>	<b>608.169.413.784</b>

**11.1 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ/ INVESTMENT REAL ESTATE FOR RENTAL**

	<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa và nhà xưởng</i>	<i>Tổng cộng</i>
	<i>Land use rights</i>	<i>Houses and factories</i>	<i>Total</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
<b>Historical costs:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 On December 31, 2022	102.831.605.956	505.337.807.828	608.169.413.784
Tăng trong kỳ Increase during the period	9.234.155.888	16.743.988.884	25.978.144.772
Giảm trong kỳ Decrease during the period	-	9.355.560.518	9.355.560.518
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023 On December 31, 2023	<u>112.065.761.844</u>	<u>512.726.236.194</u>	<u>624.791.998.038</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
<b>Accumulated depreciation:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 On December 31, 2022	(33.279.413.479)	(205.119.998.072)	(238.399.411.551)
Khấu hao và hao mòn trong kỳ	(3.247.127.156)	(32.886.771.698)	(36.133.898.854)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023 On December 31, 2023	<u>(36.526.540.635)</u>	<u>(238.006.769.770)</u>	<u>(274.533.310.405)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
<b>Net book value:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 On December 31, 2022	<u>69.552.192.477</u>	<u>300.217.809.756</u>	<u>369.770.002.233</u>
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023 On December 31, 2023	<u>75.539.221.209</u>	<u>274.719.466.424</u>	<u>350.258.687.633</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**12. TÀI SẢN DỞ DÀNG DÀI HẠN/ TÀI SẢN DỞ DÀNG DÀI HẠN/ LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS**

**12.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn/ Long-term unfinished production and business costs**

	Đơn vị tính (Unit): VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	December 31, 2023	December 31, 2023
Trung tâm Nhiệt điện Kiên Lương (i) Kien Luong Thermal Power Center (i)	2.221.360.679.532	2.221.360.679.532
Đất phát triển Khu công nghiệp Land for industrial park development	468.356.060.000	468.356.060.000
Khu vui chơi giải trí Tân Đức Tan Duc entertainment area	259.494.635.995	259.494.635.995
Khu Đô thị Ba Hòn Ba Hon Urban Area	149.277.006.636	149.277.006.636
Khu căn hộ Tân Tao Tan Tao apartment complex	30.630.226.480	29.640.877.948
Dự án khác Other projects	<u>26.345.166.069</u>	<u>26.256.136.687</u>
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>3.155.463.774.712</b>	<b>3.154.385.396.798</b>

(i) Tập đoàn đã sử dụng một số quyền sử dụng đất của dự án này làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng (*Thuyết minh số 18*).  
 (i) Tan Tao Group has used some land use rights of this project as collateral for long-term loans from banks (*Note no. 18*).

**12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang/ Unfinished basic onstruction costs**

	Đơn vị tính (Unit): VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	December 31, 2023	December 31, 2022
Chung cư công nhân Workers' apartment	36.858.681.001	36.858.681.001
Nhà máy xử lý nước thải Water treatment factory	-	-
Khác Others	<u>2.215.003.781</u>	<u>18.876.994.103</u>
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>39.073.684.782</b>	<b>55.735.675.104</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN/ LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS**

	Đơn vị tính (Unit): VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	December 31, 2023	December 31, 2022
<b>Giá gốc các khoản đầu tư</b> <b>Original cost of investments</b>		
Đầu tư vào công ty liên kết Invest in affiliated companies	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác Invest in another unit	943.294.133.671	1.452.352.653.961
Trong đó:/ Including:		
Công ty niêm yết (Thuyết minh số 13.1) Listed companies (Note no. 13.1)	140.000	140.000
Đơn vị khác (Thuyết minh số 13.2) Other units (Note no. 13.2)	943.293.993.671	1.452.352.513.961
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>943.294.133.671</b>	<b>1.452.352.653.961</b>
Dự phòng đầu tư dài hạn Provision long-term investment	(163.941.345.981)	(163.390.172.677)
Trong đó:/ Including:		
Công ty niêm yết (Thuyết minh số 13.1) Listed companies (Note no. 13.1)	-	-
Đơn vị khác (Thuyết minh số 13.2) Other units (Note no. 13.2)	<u>(163.941.345.981)</u>	<u>(163.390.172.677)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN/ NET VALUE</b>	<b>779.352.787.690</b>	<b>1.288.962.481.284</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
 Tan Tao Investment and Industry Corporation

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**13.1 Đầu tư vào công ty niêm yết/ Investment in listed companies**

Công ty niêm yết Listed companies	Tình trạng hoạt động Operating status	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 December 31, 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022 December 31, 2022	
		Số lượng cổ phiếu Number of shares	Giá trị đầu tư VND Investment value VND	Số lượng cổ phiếu Number of shares	Giá trị đầu tư VND Investment value VND
Ngân Hàng Thương Mai Cổ phần Quốc Dân National Citizen Bank	Đang hoạt động Active	14	140.000	14	140.000
Dự phòng giảm giá đầu tư Provision for investment price reduction		-	-	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN/ NET VALUE</b>		<b>140.000</b>		<b>140.000</b>	

**13.2 Đầu tư vào đơn vị khác/ Invest in other units**

Giá gốc khoản đầu tư Original cost of investment	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Value VND ownership ratio (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Value VND ownership ratio (%)
			(*)			(*)
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo Tan Tao University Corporation	812.160.043.671	16,18		812.160.043.671	16,18	
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo 2 Tan Tao 2 Energy Corporation	-	-		417.730.820.290	10,00	
Ủy thác đầu tư (**) Investment Trust (**)	14.100.000.000			14.100.000.000		
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Tân Tạo Tan Tao Infrastructure Corporation	-	-		91.327.700.000	1,83	
Công ty Cổ Phần Sài Gòn - Đà Lạt Saigon – Dalat Joint Stock Corporation	40.033.950.000	15,95		40.033.950.000	15,95	
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock company	38.000.000.000	19,00		38.000.000.000	19,00	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHÁT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**13.2 Đầu tư vào đơn vị khác (Tiếp theo)/ Invest in other units (Continue)**

	Ngày 31 tháng		Ngày 31 tháng 12 năm 2023		12 năm 2022	
	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Value VND	ownersh ip ratio (%)	Value VND	ownersh ip ratio (%)	Value VND	ownersh ip ratio (%)
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Nhơn Hội Saigon – Nhon Hoi Industrial Park Corporation	16.000.000.000	16,00	16.000.000.000	16,00		
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatec - Tân Tạo Vinatec - Tan Tao Investment Joint Stock Company	20.000.000.000	10,00	20.000.000.000	10,00		
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cơ khí- Năng lượng Agrimeco Tân Tạo Tan Tao Agrimeco Mechanics - Energy Industrial Park Corporation	3.000.000.000	0,06	3.000.000.000	0,06		
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>943.293.993.671</b>				<b>1.452.352.513.961</b>	
Dự phòng đầu tư Investment reserves			<u>(163.941.345.981)</u>			<u>(163.390.172.677)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN/ NET VALUE</b>			<b>779.352.647.690</b>			<b>1.288.962.341.284</b>

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

(\*) Ownership ratio according to the Business Registration Certificate of these companies.

(\*\*) Đây là số dư khoản ủy thác đầu tư vào các dự án công nghệ cao tại Hoa Kỳ theo các Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông các năm từ 2019 đến 2021 của ITACO, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 108/2020/BB-ĐHĐCD ngày 01/08/2020 và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 108/NQ-ĐHĐCD ngày 01/08/2020 của Công ty CP Đầu tư Tân Đức (công ty con của ITACO).

(\*\*) This is the balance of the investment trust in high-tech projects in the United States according to ITACO's Minutes and Resolutions of the Annual General Shareholders' Meeting from 2019 to 2021, Minutes of the Annual General Shareholders Meeting No. 108 /2020/BB- DHDCD dated August 1, 2020 and Resolution of the General Shareholders' Meeting No. 108/NQ-DHĐCD dated August 1, 2020 of Tan Duc Investment Corporation (subsidiary of ITACO)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN/  
SHORT-TERM PAYABLES TO SELLER AND SHORT-TERM ADVANCED PAYMENTS TO  
BUYERS**

**14.1 Phải trả người bán ngắn hạn/ Short-term payables to seller**

	Đơn vị tính (Unit): VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	December 31, 2023	December 31, 2022
Bên liên quan Stakeholders	-	-
Bên khác Others	164.381.083.464	185.426.710.037
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>164.381.083.464</b>	<b>185.426.710.037</b>

**14.2. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN/ BUYER PAYS SHORT-TERM IN ADVANCE**

	Đơn vị tính (Unit): VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	December 31, 2023	December 31, 2022
Bên liên quan (Thuyết minh số 22) Stakeholders (Note no. 22)	-	-
Bên khác Others	150.143.432.728	419.399.654.263
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>150.143.432.728</b>	<b>419.399.654.263</b>

Đây chủ yếu là các khoản tiền nhận trước không chịu lãi từ các khách hàng đối với các hợp đồng cho thuê đất mà Tập đoàn chưa bàn giao đất tại ngày kết thúc kỳ kế toán.  
These are mainly non-interest-bearing advances from customers for land lease contracts where Tan Tao Group has not yet handed over the land at the balance sheet date.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC/ TAXES AND PAYABLES TO THE STATE**

	<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
		<i>năm 2023</i>	<i>năm 2022</i>
		December 31, 2023	December 31, 2022
<b>Phái trả/ Payables</b>			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.785.644.943	40.522.230.303	
Corporate income tax			
Thuế giá trị gia tăng	10.050.460.896	18.155.120.962	
Value added tax			
Thuế thu nhập cá nhân	857.310.129	1.093.357.819	
Personal income tax			
Thuế sử dụng đất	1.697.227.590	1.697.227.590	
Land use tax			
Các loại thuế khác	1.242.383.955	895.291.570	
Other kinds of tax			
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>52.633.027.513</b>	<b>62.363.228.244</b>	

**16. CHI PHÍ PHẢI TRÁ/ EXPENSES PAYABLES**

	<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
		<i>năm 2023</i>	<i>năm 2022</i>
		December 31, 2023	December 31, 2022
<b>Ngắn hạn/ Short-term</b>			
Chi phí xây dựng con đường dự án E-City	677.831.185.367	679.567.548.010	
E-City road project construction costs			
Chi phí hoàn thiện đất hoặc nhà xưởng đã cho thuê	515.861.367.288	515.861.367.288	
Costs for completing the leased land or factory			
Chi phí lãi vay	94.254.782.909	94.254.782.909	
Interest expenses			
Khác	1.017.203.083	4.468.958.554	
Others			
<b>Dài hạn/ Long-term</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Chi phí lãi vay	-	-	-
Interest expenses			
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>677.831.185.367</b>	<b>679.567.548.010</b>	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
*Tan Tao Investment and Industry Corporation*

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**17. PHÁI TRÁ KHÁC/ OTHER PAYABLES**

	<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	December 31, 2023	December 31, 2022
<b>Ngắn hạn/ Short-term</b>		
Nhận tạm ứng	148.037.930.899	589.051.180.631
Receive advance	73.515.948.294	22.434.475.717
Lãi vay phải trả	-	387.749.719.457
Payable to lend interest	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược	-	1.581.124.772
Receive deposits and bets	74.521.982.605	177.285.860.685
Khác		
Others	-	-
<b>Dài hạn/ Long-term</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	427.509.797.724	43.002.400.535
Receive deposits and bets (*)	39.276.802.852	43.002.400.535
Lãi vay phải trả	388.232.994.872	-
Payable to lend interest	-	-
<b>TỔNG CỘNG/ TOTAL</b>	<b>575.547.728.623</b>	<b>632.053.581.166</b>
<i>Trong đó:/ Including:</i>		
Bên khác	574.372.694.403	611.279.105.449
Others	-	-
Bên liên quan (Thuyết minh số 21)	1.175.034.220	20.774.475.717
Stakeholders (Note no. 21)	-	-

(\*) Khoán này thể hiện các khoán nhận đặt cọc từ các khách hàng của Tập đoàn theo các hợp đồng thuê đất và nhà xưởng trong khu công nghiệp.  
 (\*) This amount represents deposits received from Tan Tao Group's customers under land and factory in industrial parks lease contracts.

**18. VAY/ LOANS**

	<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023/	Ngày 31 tháng 12 năm 2022/
	December 31, 2023	December 31, 2022
<b>Vay ngắn hạn</b>		
<b>Short-term loans</b>	<b>38.278.094.645</b>	<b>23.916.700.958</b>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	34.601.645.676	19.709.251.989
Short-term bank loans (Note no. 18.1)	-	-
Vay dài hạn từ ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 18.2)		
Current portion of long-term bank loans (Note no. 18.2)	273.000.000	804.000.000
Vay dài hạn từ đối tượng khác đến hạn trả (Thuyết minh số 18.3)		
Current portion of long-term Business entities due for payment loans (Note no. 18.3)	3.403.448.969	3.403.448.969

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

18. VAY (tiếp theo) / LOANS (Continue)

<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>		
<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023/</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022/</i>	
		<i>December 31, 2023   December 31, 2022</i>
<b>Vay dài hạn</b>		
<b>Long-term loans</b>		
Vay từ ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 18.2</i> )		
bank loans ( <i>Note no. 18.2</i> )	-	273.000.000
Vay từ đối tượng khác ( <i>Thuyết minh số 18.3</i> )		
Other Business entities loans ( <i>Note no. 18.3</i> )	<u>6.008.567.099</u>	<u>8.092.005.672</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<b>TOTAL</b>	<u>44.286.661.744</u>	<u>32.281.706.630</u>

Tình hình tăng (giảm) các khoản vay trong kỳ như sau:  
 The increasing (decreasing) of loans:

<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>		
	<i>Giá trị</i>	
	<i>Value</i>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022		
On December 31, 2022	32.281.706.630	
Tiền thu từ đã vay		
Proceeds from borrowings	37.909.290.803	
Tiền chi trả nợ gốc vay		
Principal loan repayment	<u>(25.904.335.689)</u>	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
On December 31, 2023	<b>44.286.661.744</b>	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
*Tan Tao Investment and Industry Corporation*

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continued)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

18. VAY (tiếp theo)/ LOANS (continued)

18.1 VAY NGÂN HẠN TỪ NGÂN HÀNG/ SHORT-TERM BANK LOANS

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng như sau:  
 Details of short-term bank loans:

Ngân hàng Bank	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 December 31, 2023	Thời hạn và ngày đáo hạn Term and maturity date	Lãi suất Interest rate	Hình thức đảm bảo Loan guarantee method	Mục đích vay Loan purpose
VND					
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Bank for Agriculture and Rural Development</b>					
Khoản vay 1 Loan 1	34.601.645.676	Trả nợ theo từng khé uristic Repayment for each loan agreement	11,4%/năm (Lãi suất có điều chỉnh theo từng giấy nhận nợ) (Interest rate is adjusted follow each debt receipt)	Quyền sử dụng đất 14.614,8 m <sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Khu Trung Tâm 2, Đường Song Hành, KCN Tân Tao, P. Tân Tao A, Quận Bình Tân, TP.HCM với tổng giá trị 87.900.000.000 VND Land use right of 14,614.8 m <sup>2</sup> and assets attached Central Area 2, Song Hanh Road, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao A Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City with a total value of VND 87,900,000,000	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động Supplementing working capital needs
<b>TỔNG CỘNG TOTAL</b>	<b>34.601.645.676</b>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) / NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

## 18.2 Vay dài hạn từ ngân hàng/ Long-term bank loans

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:  
 Details of long-term bank loans:

Ngân hàng Bank	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 December 31, 2023	Thời hạn và ngày đáo hạn Term and maturity date	Lãi suất/ Interest rate	Hình thức đảm bảo Loan guarantee method	Mục đích vay Loan purpose
Ngân hàng Bank	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 December 31, 2023	Thời hạn và ngày đáo hạn Term and maturity date	Lãi suất/ Interest rate	Hình thức đảm bảo Loan guarantee method	Mục đích vay Loan purpose
Ngân hàng Bank	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 December 31, 2023	Thời hạn và ngày đáo hạn Term and maturity date	Lãi suất/ Interest rate	Hình thức đảm bảo Loan guarantee method	Mục đích vay Loan purpose
Ngân hàng Bank	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 December 31, 2023	Thời hạn và ngày đáo hạn Term and maturity date	Lãi suất/ Interest rate	Hình thức đảm bảo Loan guarantee method	Mục đích vay Loan purpose

### Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Bank for Agriculture and Rural Development

Khoản vay 1 Loan 1	273.000.000	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 21 tháng 03 năm 2024 Monthly repayment until March 21, 2024	Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ bằng đồng Việt Nam theo thông báo của Ngân hàng + 3.70%/năm Interest rate on 12-month term deposits with interest paid at the end of the term in VND as announced by the Bank + 3.70%/year	Quyền sử dụng đất 14.614,8 m <sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại Khu Trung Tâm 2, Đường Sóng Hành, KCN Tân Tao, P. Tân Tao A, Quận Bình Tân, TP.HCM với tổng giá trị 87.900.000.000 VND Land use right of 14,614.8 m <sup>2</sup> and assets attached Central Area 2, Song Hanh Road, Tan Tao Industrial Park, Tan Tao A Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City with a total value of VND 87,900,000,000	Bổ sung nhu cầu vốn lưu động Supplementing working capital needs
TỔNG CỘNG TOTAL	<u>273.000.000</u>				
Trong đó: <i>Including:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả Current portion of long-term bank loans:					
Vay dài hạn Long-term loans					

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
 Tan Tao Investment and Industry Corporation

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continued)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31,2023

18. **VAY (tiếp theo) LOANS (continued)**

18.3 **Vay dài hạn từ đối tượng khác/ Long-term loans from other Business entities**

Chi tiết các khoản vay dài hạn đối tượng khác như sau:  
 Details of long-term other Business entities loans:

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Thời hạn vay ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo	Mục đích vay
Bank	December 31, 2023	Term and maturity date	Interest rate	Loan guarantee method	Loan purpose
	VND				
<b>Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc Tế Chailease</b>					
<b>Chailease International Leasing Co., Ltd.</b>					
Khoản vay 1	9.412.016.068	Hoàn trả hàng tháng đến ngày 10 tháng 05 năm 2027	Lãi suất (10,02% - 10,20% /năm)		Bổ sung nhu cầu vốn lưu động
Loan 1					Supplementing working capital needs
		Monthly repayment until May 10, 2027	Interest rate (10.02% - 10.20% /year)		
<b>TỔNG CỘNG TOTAL</b>	<b>9.412.016.068</b>				
Trong đó: <i>Including:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả					
Current portion of long-term bank loans:	3.403.448.969				
Vay dài hạn Long-term loans	6.008.567.099				

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
 Tan Tao Investment and Industry Corporation

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continued)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU/ OWNER'S EQUITY**

**19.1 Tình hình thay đổi vốn chủ sở hữu/ Changes in owner's equity**

*Đơn vị tính (Unit): VND*

Năm trước Previous year				Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng Total
	Vốn cổ phần Share capital	Thặng dư vốn cổ phần Capital surplus	Cổ phiếu quỹ Treasury shares	Quỹ đầu tư phát triển Development investment fund	Undistributed after- tax profits	
Số đầu năm Opening balance	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.040.161.210	626.538.245.264	10.323.917.393.985
Lợi nhuận thuần trong năm Net income	-	-	-	-	(260.369.478.773)	(260.369.478.773)
Số cuối năm Closing balance	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>9.040.161.210</u>	<u>366.168.766.491</u>	<u>10.063.547.915.212</u>
<b>Năm nay Current year</b>						
Số đầu kỳ Opening balance	9.384.636.070.000	307.376.827.511	(3.673.910.000)	9.040.161.210	366.168.766.491	10.063.547.915.212
Lợi nhuận thuần trong năm Net income	-	-	-	-	201.952.816.677	201.952.816.677
Số cuối kỳ Closing balance	<u>9.384.636.070.000</u>	<u>307.376.827.511</u>	<u>(3.673.910.000)</u>	<u>9.040.161.210</u>	<u>568.121.583.168</u>	<u>10.265.500.731.889</u>

**19.2 Giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận/ Transactions in capital with owners and distribution of dividends, profits**

		Đơn vị tính (Unit): VND	
Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023	For the accounting period ending December 31, 2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	For the accounting period ending December 31, 2022
<b>Vốn cổ phần đã phát hành Issued share capital</b>			
Số đầu kỳ			
Opening balance	9.384.636.070.000	9.384.636.070.000	
Tăng trong kỳ Increase during the period	-	-	
Trong đó: Including:			
Cổ phần phổ thông Common shares	-	-	
Số cuối kỳ			
Closing balance	<b>9.384.636.070.000</b>	<b>9.384.636.070.000</b>	

**19.3 Cổ phiếu/ shares**

	Số lượng cổ phiếu Quantity of shares	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phiếu đăng ký phát hành Shares for issuance	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Shares were sold to the public	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu phổ thông Common shares	938.463.607	938.463.607
Cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông Common shares	(142.032)	(142.032)
Cổ phiếu đang lưu hành Outstanding shares	938.321.575	938.321.575
Cổ phiếu phổ thông Common shares	938.321.575	938.321.575

**19.4 Lãi trên mỗi cổ phiếu/ Earning per share**

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<i>For the accounting period ending December 31, 2023</i>		<i>For the accounting period ending December 31, 2022</i>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)  <i>Net profit after tax allocated to shareholders owning common shares of the holding company (VND)</i></b>	<b>201.952.816.677</b>	<b>(260.369.478.773)</b>
<b>Bình quân giá quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu  <i>Weighted average of common shares (excluding treasury shares) to calculate basic earnings per share</i></b>	<b>938.463.607</b>	<b>938.463.607</b>
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VND)  <i>Basic and diluted earnings per share (VND)</i></b>	<b>215</b>	<b>(277)</b>

Công ty không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

ITACO has no potentially dilutive shares at the end date of the accounting period.

**20. DOANH THU/ REVENUE**

**20.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ Revenue from sale of goods and Service supply**

	Đơn vị tính (Unit): VND	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	<i>For the accounting period ending December 31, 2023</i>	<i>For the accounting period ending December 31, 2022</i>	
<b>Doanh thu gộp/ Gross revenue</b>	<b>576.369.924.947</b>	<b>607.828.594.374</b>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Including:</i>			
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển     cơ sở hạ tầng</i>	269.484.301.979	295.908.434.752	
<i>Revenue from lease of developed         infrastructure land</i>			
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động nhà     xưởng, kho bãi và đất</i>	101.328.813.419	121.718.403.249	
<i>Revenue from lease of operating         factories, warehouses and land</i>			
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	154.717.542.352	116.790.046.555	
<i>Revenue from Service supply</i>			
<i>Doanh thu bán đất nền</i>	50.839.267.197	73.411.709.818	
<i>Revenue from sale of land</i>			
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu Deductions from revenue</b>			
<i>Hàng bán bị trả lại:</i>	<u>(9.626.958.352)</u>	<u>(2.153.029.842.035)</u>	
<i>Sold goods returned:</i>			
<b>TỔNG CỘNG TOTAL</b>	<b>566.742.966.595</b>	<b>(1.545.201.247.661)</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED  
 FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**20.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH/ FINANCIAL REVENUE**

	<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
	<i>For the accounting period ending December 31, 2023</i>
Lãi từ cổ tức, thanh lý các khoản đầu tư Interest from dividends, liquidation of investments	2.001.725.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay Interest on deposits, loans	257.048.316
Khác Other	56.157.251
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.314.930.567</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17.175.486.281</b>

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

	<i>Đơn vị tính (Unit): VND</i>
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
	<i>For the accounting period ending December 31, 2023</i>
Chi phí lãi vay Interest expense	3.564.478.415
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn Provision for long-term financial investment	(9.118.741)
Dự phòng phải trả khác Provision for other liabilities	-
Khác Other	1.093.533.409
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.648.893.083</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(31.271.859.532)</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
*Tan Tao Investment and Industry Corporation*

ĐB9a-DN/HN

THƯYẾT MINH BÁO CAO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN/ TRANSACTIONS WITH STAKEHOLDERS**

The major transactions with Stakeholder during the accounting period ending on December 31, 2023, include:

<b>Bên liên quan Stakeholders</b>	<b>Mối quan hệ Relationship</b>	<b>Nghệ nghiệp vụ Transaction</b>	<b>Đơn vị tính (Unit): VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023 December 31, 2023</b>
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo <i>Tan Tao University Corporation</i>	Có đóng lớn/Đồng thành viên quản lý chủ chốt Major shareholder/Key management member	Chi tạm ứng Pay advance	213.029.805.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Tân Tạo <i>Tan Tao Energy Corporation</i>	Đồng thành viên quản lý chủ chốt Key management member	Chi tạm ứng Pay advance	126.534.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đặng <i>Phuong Dong Investment - Construction and Development of New Orient CO., LTD</i>	Có đóng lớn/Đồng thành viên quản lý chủ chốt Major shareholder/Key management member	Thu hồi công nợ Recover public debts	28.125.814.321
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng <i>Southern Engineering &amp; Informatics - Investment Corporation</i>	Đồng thành viên quản lý chủ chốt Key management member	Chi tạm ứng Pay advance	60.000.000.000
		Doanh thu cho thuê văn phòng Revenue from leasing of offices	1.112.730.000
		Nhận cung cấp dịch vụ Receive service supply	
		Cán trú công nợ Cleaning Debts	1.223.995.410
		Thu hoàn tạm ứng Recovery of Pay advance	1.223.995.410
		Cung cấp dịch vụ Service supply	16.200.000.000
			156.325.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
*Tan Tao Investment and Industry Corporation*

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31,2023

22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO) TRANSACTIONS WITH STAKEHOLDERS (CONTINUE)

Bên liên quan Stakeholders	Mối quan hệ Relationship	Nghịệp vụ Transaction	Đơn vị tính (Unit): VND	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Truyền thông – Giải trí và Sàn xuất Media Ban Mai Twilight Communications – Entertainment & Media Production Corporation	Bên liên quan Stakeholders	Chi tạm ứng Pay advance	3.000.000	
Trường Đại học Tân Tạo Tan Tao University	Cổ đông lớn Major shareholder	Chi tạm ứng Pay advance Cung cấp dịch vụ Service supply Thu hồi công nợ Recover public debts	16.350.000.000 447.010.552 644.515.496	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Đô thị Tân Tạo Mekông Tan Tao-Mekong City Investment Corporation	Công ty con Subsidiary	Chi tạm ứng Pay advance	3.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo Tan Tao Energy Development Corporation	Đồng thành viên quản lý chủ chốt Key management member	Thu hoàn tạm ứng Recovery of Pay advance	167.876.500.000	
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company	Đồng thành viên quản lý chủ chốt Key management member	Thu hoàn tạm ứng Recovery of Pay advance Cung cấp dịch vụ Service supply Nhận cung cấp dịch vụ Receive service supply	20.300.000.000 711.254.000 54.533.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Tân Tạo TanTao Urban Development And Investment Corporation	Bên liên quan Stakeholders	Thu hoàn tạm ứng Recovery of Pay advance	3.500.000.000	

**22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)/ TRANSACTIONS WITH STAKEHOLDERS (CONTINUE)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:  
 As of the end of the accounting period, the receivables and payables with stakeholders as follows:

Bên liên quan Stakeholders	Mối quan hệ Relationship	Đơn vị tính (Unit): VND Nghịệp vụ Transaction	Số cuối kỳ Closing balance	
			Phải thu khách hàng Receivables	Phải đóng lỗ Losses
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation	Cổ đông lớn/Đồng thành viên quản lý chủ chốt Major shareholder/Key management member	Cung cấp dịch vụ Service supply	2.050.484.389	
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company	Bên liên quan Stakeholders	Cung cấp dịch vụ Service supply	1.180.030.190	
Công ty Cổ phần Đại học Tân Tạo Tan Tao University Corporation	Cổ đông lớn/Đồng thành viên quản lý chủ chốt Major shareholder/Key management member	Cung cấp dịch vụ Service supply	1.300.942.720	
Trường Đại học Tân Tạo Tan Tao University	Cổ đông lớn Major shareholder	Cung cấp dịch vụ Service supply	117.936.000	
			<b>4.649.393.299</b>	
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i> <i>Short-term prepayment to suppliers</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây Dựng Phương Nam Southern Engineering & Informatics - Investment Corporation	Cổ đông lớn/Đồng thành viên quản lý chủ chốt Major shareholder/Key management member	Dịch vụ tư vấn và giám sát công trình Consulting and construction supervision services		
			<b>34.361.600.162</b>	<b>34.361.600.162</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
*Tan Tao Investment and Industry Corporation*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continued)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

B09a-DN/HN

22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)/ TRANSACTIONS WITH STAKEHOLDERS (CONTINUE)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Đơn vị tính (Unit): VNĐ</i>
<i>Stakeholders</i>	<i>Relationship</i>	<i>Nghịệp vụ</i>
<i>Phái thu khác</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transaction</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Năng lượng Tân Tạo <i>Tan Tao Energy Development Corporation</i>	Đồng thành viên quản lý Management member	Thu hồi khoản đầu tư Recovery on investment 1.092.497.843.408
Công ty Cổ phần Đại Học Tân Tạo <i>Tan Tao University Corporation</i>	Cổ đông lớn/Đồng thành viên quản lý chủ chốt Major shareholder/Key management member	Chi tạm ứng Pay advance 889.904.350.540
Công ty Cổ phần Đầu tư Tin học & Tư vấn Xây dựng Phượng Nam <i>Southern Engineering &amp; Informatics - Investment Corporation</i>	Cổ đông lớn/Đồng thành viên quản lý chủ chốt Major shareholder/Key management member	Chi tạm ứng Pay advance 160.729.503.592
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ Tầng Tân Tạo <i>Tan Tao Infrastructure Corporation</i>	Đồng thành viên quản lý Management member	Cổ tức, chi tạm ứng Dividends, Pay advance 138.472.321.854
Công ty Cổ Phàn Năng Lượng Tân Tạo <i>Tan Tao Energy Corporation</i>	Đồng thành viên quản lý Management member	Chi tạm ứng Pay advance 196.574.958.134
Trường Đại Học Tân Tạo <i>Tan Tao University</i>	Cổ đông lớn Major shareholder	Chi tạm ứng Pay advance 98.167.224.332
Quỹ Ita Vi Tương Lai <i>ITA fund "for the future"</i>	Đồng thành viên quản lý Management member	Chi tạm ứng Pay advance 82.259.058.500
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Tạo <i>Tan Tao Corporation</i>	Cổ đông lớn/Đồng sở hữu Major shareholder/Co-owner	Chi tạm ứng Pay advance 29.508.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
 Tan Tao Investment and Industry Corporation

B09a-DN/HN

THUỶẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31,2023

**22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)/ TRANSACTIONS WITH STAKEHOLDERS (CONTINUE)**

<i>Bên liên quan</i> <i>Stakeholders</i>	<i>Mối quan hệ</i> <i>Relationship</i>	<i>Đơn vị tính (Unit): VNĐ</i> <i>Nghịệp vụ</i> <i>Transaction</i>	<i>Đơn vị tính (Unit): VNĐ</i> <i>Số cuối kỳ</i> <i>Closing balance</i>
			<i>Chi tạm ứng</i> <i>Pay advance</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & Phát triển Tân Đông Phương Investment - Construction and Development of New Orient CO., LTD	Có đồng lớn/Đồng thành viên quản lý chủ chốt Major shareholder/Key management member	Chi tạm ứng Pay advance	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đại học Y Tân Tạo Tan Tao Medical University Hospital Joint Stock Company	Bên liên quan Stakeholders	Chi tạm ứng Pay advance	10.829.135.000
Công ty Cổ phần phát triển Tân Tạo Tan Tao Development Corporation	Bên liên quan Stakeholders	Chi tạm ứng Pay advance	20.039.300.000
Công ty Cổ Phần Năng Lượng Tân Tạo 2 Tan Tao Energy Corporation 2	Đồng sở hữu Co-owner	Chi tạm ứng Pay advance	421.724.820.290
Công ty CP Truyền thông-Giải trí & Sản xuất Media Ban Mai Twilight Communications – Entertainment & Media Production Corporation	Bên liên quan Stakeholders	Chi tạm ứng Pay advance	3.000.000
			<b><u>3.200.709.515.650</u></b>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
*Tan Tạo Investment and Industry Corporation*

B09a-DN/HN

THUỶẾT MINH BẢO CÀO TÀI CHÍNH HỘP NHẬT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31,2023

**22. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIỀN QUAN (tiếp theo)/ TRANSACTIONS WITH STAKEHOLDERS (continue)**

Đơn vị tính (Unit): VNĐ

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:  
 The income of the members of the Board of management and the Board of Directors:

	Lũy kế năm 2023 Cumulative in 2023	Đơn vị tính (Unit): VNĐ	
Họ và tên Full name	Chức vụ Position	Lương Salary	Thưởng Remuneration
Đặng Thị Hoàng Yến (a.k.a Maya Dangelas) Mme. Dang Thi Hoang Yen (a.k.a Maya Dangelas)	Chủ tịch HĐQT Chairwoman	-	-
Đặng Quang Hạnh Mr. Dang Quang Hanh	Phó Chủ tịch HĐQT Vice-Chairman	532.877.400	-
Huỳnh Hồ Mr. Huynh Ho	UV HĐQT Độc lập/Independent Member of Board of management	120.000.000	-
Nguyễn Thành Phong Mr. Nguyen Thanh Phong	Tổng Giám đốc General Director	1.036.840.900	-
Phan Thị Hiệp Ms. Phan Thi Hiep	Phó Tổng giám đốc Deputy General Director	930.483.800	-
Nguyễn Thị Ngọc Mai Ms. Nguyen Thi Ngoc Mai	Trưởng ban Kiểm soát Head of Board of Supervisors	491.982.899	-

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:  
The income of the members of the Board of management and the Board of Directors:

Chi phí tiền lương Salary expenses	Họ và tên Full name	Chức vụ Position	Lương Salary	Thù lao Remuneration
Trong đó: Including:				
Đặng Thị Hoàng Yến (a.k.a Maya Dangelas)	Đặng Thị Hoàng Yến (a.k.a Maya Dangelas)	Chủ tịch HĐQT Chairwoman	532.877.400	
Mme. Dang Thi Hoang Yen (a.k.a Maya Dangelas)		Phó Chủ tịch HĐQT Vice- Chairman	120.000.000	
Đặng Quang Hạnh Mr. Dang Quang Hanh		UV HĐQT Độc lập/Independent Member of Board of management		
Huỳnh Hồ Mr. Huynh Ho		TV BKS Members of Board of Supervisors	309.817.030	
Lê Thị Phương Chi Ms. Le Thi Phuong Chi		TV BKS Members of Board of Supervisors	144.000.000	
Đinh Thị Mai Ms. Dinh Thi Mai		Kế toán trưởng Chief Accountant	772.400.000	
Bùi Thị Phương Ms. Bui Thi Phuong		Kế toán trưởng Chief Accountant	5.384.600	
Nguyễn Thị Hoa Ms. Nguyen Thi Hoa				

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
*Tan Tao Investment and Industry Corporation*

BO9a-DN/IHN

THUỶẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31,2023

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:  
 The income of the members of the Board of management and the Board of Directors:

	Lương Salary	Thú lao Remuneration
	Chức vụ Position	
Chi phí tiền lương Salary expenses		
Thú lao Remuneration		
<i>Trong đó: Including:</i>		
<b>Họ và tên Full name</b>		
Đặng Thị Hoàng Yến (a.k.a Maya Dangelas) Mme. Dang Thi Hoang Yen (a.k.a Maya Dangelas)	Chủ tịch HĐQT Chairwoman	
Đặng Quang Hạnh Mr. Dang Quang Hanh	Phó Chủ tịch HĐQT Vice-Chairman	532.877.400
Huynh Hồ Mr. Huynh Ho	UV HĐQT Độc lập/Independent Member of Board of management	120.000.000
<b>TỔNG CỘNG TOTAL</b>		<b>4.343.786.629</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHÁT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

**20.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH/ FINANCIAL REVENUE**

	Đơn vị tính (Unit): VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	For the accounting period ending December 31, 2023	For the accounting period ending December 31, 2022
Lãi từ cổ tức, thanh lý các khoản đầu tư Interest from dividends, liquidation of investments	2.001.725.000	15.754.239.225
Lãi tiền gửi, tiền cho vay Interest on deposits, loans	257.048.316	1.342.622.888
Khác Other	<u>56.157.251</u>	<u>78.624.168</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.314.930.567</b>	<b>17.175.486.281</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2.314.930.567</b>	<b>17.175.486.281</b>

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

	Đơn vị tính (Unit): VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2022
	For the accounting period ending December 31, 2023	For the accounting period ending December 31, 2022
Chi phí lãi vay Interest expense	3.564.478.415	1.118.605.685
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn Provision for long-term financial investment	(9.118.741)	(32.456.749.407)
Dự phòng phải trả khác Provision for other liabilities	-	-
Khác Other	<u>1.093.533.409</u>	<u>66.284.190</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.648.893.083</b>	<b>(31.271.859.532)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.648.893.083</b>	<b>(31.271.859.532)</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo  
 Tan Tao Investment and Industry Corporation

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)/ NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)  
 vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/As at December 31, 2023

23. SỐ LIỆU SO SÁNH VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC VÀ GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH/ COMPARISON OF DATA WITH THE SAME PERIOD OF THE PREVIOUS YEAR AND EXPLANATION OF DIFFERENCES

Chi tiêu INDEX	Năm 2023 In 2023	Năm 2022 In 2022	Đơn vị tính (Unit): VNĐ	Chênh lệch Difference	+/- %
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ Net revenue from sale of goods and provision of services	566.742.966.595	(1.545.201.247.661)	2.111.944.214.256	-137%	
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp Cost of goods sold and services provided	247.161.421.664	(1.375.298.633.545)	1.622.460.055.209	-118%	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Gross profit from sales and services	319.581.544.931	(169.902.614.116)	489.484.159.047	-288%	
Doanh thu hoạt động tài chính Financial revenue	2.314.930.567	17.175.486.281	(14.860.555.714)	-87%	
Chi phí tài chính Financial expenses	4.648.893.083	(31.271.859.532)	35.920.752.615	-115%	
Phản lãi (lỗ) trong công ty liên kết Share of profit (loss) in associate	-	-	-	-	
Chi phí bán hàng & quản lý doanh nghiệp Sales & corporate management expenses	69.722.251.427	95.590.854.528	(25.868.603.101)	-27%	
Lợi nhuận khác Other profits	10.785.289.386	2.136.437.122	8.648.852.264	405%	
Tổng lợi nhuận trước thuế Total profit before tax	258.310.620.374	(214.909.685.709)	473.220.306.083	-220%	
Chi phí thuế TNDN Corporate income tax expenses	52.672.954.319	42.976.471.080	9.696.483.239	23%	
Tổng lợi nhuận sau thuế Total profit after tax	205.637.666.055	(257.886.156.789)	463.523.822.844	-180%	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHÁT (tiếp theo)/ *NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENT (continue)*  
vào Ngày 31 tháng 12 năm 2023/*As at December 31, 2023*

Lợi nhuận sau thuế báo cáo hợp nhất năm 2023 đạt 205.637.666.055 đồng, năm 2022 bị lỗ 257.886.156.789 đồng. Nguyên nhân doanh thu và lợi nhuận năm 2022 bị lỗ do các nguyên nhân bất khả kháng như sau:

The consolidated net profit after tax in 2023 reached 205,637,666,055 VND, while in 2022, there was a loss of 257,886,156,789 VND. The reason for the loss of revenue and profit in 2022 due to the following force majeure reason:

Thông tin từ Quyết định mở thủ tục phá sản số 56/2018/QĐ-MTTPS ngày 25/01/2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 22/2022/QĐ-CD ngày 15/04/2022 quyết định chỉ định Quản tài viên quản lý, thanh lý tài sản dẫn đến ngân hàng không cho vay vốn, nhiều nhà đầu tư đã ngừng đàm phán mua bán, thuê đất đai, nhà xưởng. **Thông tin buộc mở thủ tục phá sản của Tòa án đã gây thiệt hại nặng nề cho Công ty Tân Tạo từ năm 2022 và tiếp tục gây hậu quả trong năm 2023.**

Information from the Decision to open bankruptcy procedure No. 56/2018/QD-MTTPS on January 25, 2018 of the Ho Chi Minh City People's Court and Decision No. 22/2022/QD-CD on April 15, 2022 deciding to appoint the Liquidator to manage and liquidate assets, leading to bank not lending capital, many investors have stopped negotiating to buy and sell, lease land and factories. **The information forcing the opening of bankruptcy procedure by the Court has caused serious damage to Tan Tao Investment and Industry Corporation since 2022 and continues to have consequences in 2023.**

Công ty buộc phải thanh lý hợp đồng thuê đất dài hạn xây dựng Trung tâm Điện lực Kiên Lương đối với Công ty CP Phát triển Năng lượng Tân Tạo (TEDC). Thanh lý Hợp đồng thuê đất dài hạn xây dựng Trung tâm Điện lực Kiên Lương số 2804/HĐKT-10 ngày 28/04/2010 (Hợp đồng thay thế Hợp đồng số 2606/HĐKT-09 ngày 26/06/2009 và Hợp đồng số 1511/HĐKT-09 ngày 15/11/2009) và Phụ lục Hợp đồng số 2804/PLHDKT-12 ngày 17/07/2012 được ký giữa ITACO và TEDC. Giá trị hàng bán bị trả lại là 2.142.250.000.000 đồng và giá vốn tương ứng của hàng bán bị trả lại là 1.678.566.526.253 đồng, do nguyên nhân bất khả kháng:

**ITACO was forced to liquidate the long-term land lease contract to build Kien Luong Power Center with Tan Tao Energy Development Corporation (TEDC). Liquidation of the Long-term Land Lease Contract for the Construction of Kien Luong Power Center No. 2804/HĐKT-10 on April 28, 2010 (This contract replacing Contract No. 2606/HĐKT-09 on June 26, 2009 and Contract No. 1511/HĐKT-09 in November 15, 2009) and Appendix to Contract No. 2804/PLHDKT-12 on July 17, 2012 signed between ITACO and TEDC. The value of the returned goods was 2,142,250,000,000 VND and the corresponding cost of goods was 1,678,566,526,253 VND, due to force majeure reason:**

+ Căn cứ Quyết định số 428/QĐ-TTg ngày 18 tháng 03 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia giai đoạn 2011-2020 có xét đến năm 2030 thì "Dự án Kiên Lương 1 bị loại bỏ không nằm trong danh mục các dự án nguồn điện vào vận hành năm 2016 -2030"

Based on Decision No. 428/QD-TTg on March 18, 2016 of the Prime Minister in Decision approving the adjustment of the National Power Development Plan for the period 2011-2020 with consideration for 2030, "Kien Luong Project 1 is eliminated and not included in the list of power source projects put into operation in 2016 -2030"

+ Căn cứ văn bản số 1541/TCNL-VPTC ngày 13 tháng 06 năm 2016 của Bộ Công thương – Tổng cục Năng lượng thông báo "Dự án Kiên Lương 1 không có trong danh sách các dự án sẽ vận hành trước năm 2030. Vì vậy, Tổng cục Năng lượng không có cơ sở để tiếp tục triển khai"

Based on Official Letter No. 1541/TCNL-VPTC on June 13, 2016 of the Ministry of Industry and Trade - General Department of Energy, it was announced that "Kien Luong Project 1 is not on the

list of projects that will operate before 2030. Therefore, the General Department of Energy has no basis to continue implementing"

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

The Kien Luong project 1 was removed from the list of projects to be operational before 2030 by the Prime Minister, so TEDC and ITACO have no basis to implement the project, this is a force majeure situation as a contract

#### 24. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN/ SEGMENT REPORTING

Mục đích của Báo cáo bộ phận cần thiết cho việc đánh giá rủi ro và lợi ích kinh tế của doanh nghiệp có nhiều ngành hàng khác nhau, có cơ sở ở nước ngoài hoặc doanh nghiệp có phạm vi hoạt động trên nhiều khu vực địa lý khác nhau. Tuy nhiên, hoạt động chính của Tập Đoàn chủ yếu liên quan đến hoạt động cho thuê lại đất đã có cơ sở hạ tầng trong khu công nghiệp và được thực hiện trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định Tập Đoàn chỉ là một bộ phận hoạt động theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Do đó, thông tin báo cáo bộ phận không được trình bày.

The purpose of the segment report is necessary for assessing the risks and economic benefits of businesses with different business lines, with overseas locations, or businesses operating in different geographic areas. However, main activities of the TTG are mainly related to the sub-leasing of land with infrastructure in industrial parks and are carried out within the territory of Vietnam. Therefore, the Board of Directors believes that the TTG is only a segment operating in terms of business activities and geographic areas. Therefore, segment reporting is not presented.

(Đã ký)

Lương Thị Hồng/  
*Luong Thi Hong*  
Người lập/  
*Prepared by*  
Ngày 29 tháng 03 năm 2024/  
*March 29, 2024*

(Đã ký)

Bùi Thị Phương/  
*Bui Thi Phuong*  
Kế toán trưởng/  
*Chief Accountant*

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Phong/  
*Nguyen Thanh Phong*  
Tổng Giám đốc/  
*General Director*