

CÔNG TY CỔ PHẦN  
SXKD XNK DV & ĐT TÂN BÌNH  
TAN BINH IMPORT - EXPORT  
JOINT STOCK CORPORATION  
(TANIMEX)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số: 889 /CV-ĐT&DA  
No.: 889 /CV-DT&DA

TP.HCM, ngày 16 tháng 10 năm 2025  
HCMC, October 16, 2025

Công Ty Cổ Phần  
Sản Xuất Kinh  
Doanh Xuất Nhập  
Khẩu Dịch Vụ Và  
Đầu Tư Tân Bình

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Sản  
Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Dịch Vụ  
Và Đầu Tư Tân Bình  
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH,  
CN=Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Kinh Doanh  
Xuất Nhập Khẩu Dịch Vụ Và Đầu Tư Tân  
Bình, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:  
0301464904  
Reason: I am the author of this document  
Location: your signing location here  
Date: 2025-10-16 14:59:46  
Foxit Reader Version: 10.0.1

Kính gửi/To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/State Securities  
Commission of Vietnam

- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/Ho Chi Minh  
City Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất Nhập  
khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình/Tan Binh Import - Export Joint Stock Corporation  
(viết tắt/ abbreviation: TANIMEX).

- Mã chứng khoán/Securities code: TIX
- Địa chỉ trụ sở chính/Address: 325 Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình,  
TP.HCM/325 Ly Thuong Kiet, Ward 9, District Tân Bình, HCM City
- Điện thoại liên hệ/telephone: (84-028)3868.6378 Fax: (84-8)38642060
- Email: [tanimex@tanimex.com.vn](mailto:tanimex@tanimex.com.vn)

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

- Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025 (Niên độ tài chính từ 01/10/2024 - 30/9/2025)/  
Financial statement for the fourth quarter of 2025 (Fiscal year from October 1,  
2024 - September 30, 2025)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày  
16/10/2025 tại đường dẫn: <https://www.tanimex.com.vn/> ⇒ Quan hệ cổ đông/This  
information was published on the company's website on 16/10/2025 (date), as in the  
link <https://www.tanimex.com.vn/> ⇒ Shareholder Information.



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

**Đại diện tổ chức/Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Legal representative  
**TỔNG GIÁM ĐỐC/GENERAL DIRECTOR**

Tài liệu đính kèm/Attached:

-BCTC quý 4 năm 2025/Financial statement of Q4.2025.

Nơi nhận/Recipient:

- Như trên/As above
- Lưu VT, ĐT&DA-NV.03/Save VT, DT&DA-NV.03



**TRẦN QUANG TRƯỜNG**



**CÔNG TY CP SXKD XNK DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH  
(TANIMEX)**

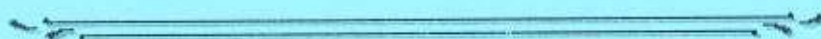
**325 Lý Thường Kiệt P.Tân Hòa TP.HCM**

**MST: 0301464904**



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV**

**(NIÊN ĐỘ TÀI CHÍNH TỪ 01/10/2024 ĐẾN 30/09/2025)**



**CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XNK DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH**

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30/09/2025

\*\*\*\*\*

TÀI SẢN	MÃ SỐ	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN :</b>	<b>100</b>	<b>605.095.580.025</b>	<b>534.100.597.459</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>60.204.915.141</b>	<b>47.437.268.487</b>
1./ Tiền	111	50.204.915.141	47.437.268.487
2./ Các khoản tương đương tiền	112	10.000.000.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>478.109.357.900</b>	<b>455.032.635.550</b>
1./ Chứng khoán kinh doanh	121	1.437.955.710	8.017.244.484
2./ Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	(28.597.810)	(110.795.234)
3./ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	476.700.000.000	447.126.186.300
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>62.376.667.977</b>	<b>27.146.981.346</b>
1./ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	22.617.093.632	18.066.278.460
2./ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	300.000.000	1.152.875.654
3./ Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	-	-
4./ Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	-	-
5./ Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-	-
6./ Phải thu ngắn hạn khác	136	41.255.800.431	11.317.309.550
7./ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(1.796.226.086)	(3.389.482.318)
8./ Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>-</b>	<b>67.650.000</b>
1./ Hàng tồn kho	141	-	67.650.000
2./ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>4.404.639.007</b>	<b>4.416.062.076</b>
1./ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.404.639.007	4.416.062.076
2./ Thuế GTGT được khấu trừ	152	-	-
3./ Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	-	-
4./ Giao dịch mua bán trái phiếu Chính Phủ	154	-	-
5./ Tài sản ngắn hạn khác	155	-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>619.948.916.699</b>	<b>677.925.591.978</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>7.284.723.529</b>	<b>7.284.723.529</b>
1./ Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-	-
2./ Trả trước cho người bán dài hạn	212	1.565.016.529	1.565.016.529
3./ Vốn kinh doanh của đơn vị trực thuộc	213	-	-
4./ Phải thu nội bộ dài hạn	214	-	-
5./ Phải thu về cho vay dài hạn	215	-	-
6./ Phải thu dài hạn khác	216	5.719.707.000	5.719.707.000
7./ Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>31.061.413.232</b>	<b>34.649.591.287</b>
1./ Tài sản cố định hữu hình	221	31.061.413.232	34.649.591.287
* Nguyên giá	222	181.318.896.245	178.387.542.785
* Giá trị hao mòn lũy kế	223	(150.257.483.013)	(143.737.951.498)
2./ Tài sản cố định thuê Tài chính	224	-	-
* Nguyên giá	225	-	-
* Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	-
3./ Tài sản cố định vô hình	227	-	-
* Nguyên giá	228	445.000.000	445.000.000
* Giá trị hao mòn lũy kế	229	(445.000.000)	(445.000.000)



<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>150.834.970.645</b>	<b>183.462.679.771</b>
* Nguyên giá	231	603.858.516.306	599.024.606.306
* Giá trị hao mòn lũy kế	232	(453.023.545.661)	(415.561.926.535)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>125.986.616.083</b>	<b>125.594.076.952</b>
1./ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	125.866.616.083	125.474.076.952
2./ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	120.000.000	120.000.000
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>139.254.689.158</b>	<b>156.464.801.508</b>
1./ Đầu tư vào công ty con	251	-	-
2./ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	127.987.189.158	127.987.189.158
3./ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	19.287.500.000	42.198.699.970
4./ Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(8.020.000.000)	(13.721.087.620)
5./ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>165.526.504.052</b>	<b>170.469.718.931</b>
1./ Chi phí trả trước dài hạn	261	165.205.493.254	170.041.756.439
2./ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	321.010.798	427.962.492
3./ Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	-	-
4./ Tài sản dài hạn khác	268	-	-
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>270</b>	<b>1.225.044.496.724</b>	<b>1.212.026.189.437</b>

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>MÃ SỐ</b>	<b>SỐ CUỐI KỲ</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>371.178.013.147</b>	<b>368.718.531.148</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>117.636.706.676</b>	<b>114.613.403.507</b>
1./ Phải trả người bán ngắn hạn	311	1.006.443.566	2.459.922.679
2./ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	743.496.256	1.140.828
3./ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	24.780.447.193	14.831.192.048
4./ Phải trả người lao động	314	5.541.746.797	5.160.638.291
5./ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	10.000.000	10.000.000
6./ Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	-	-
7./ Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	-	-
8./ Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	6.511.240.582	5.863.686.201
9./ Phải trả ngắn hạn khác	319	27.508.215.534	35.599.148.091
10./ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	-	-
11./ Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-
12./ Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	51.535.116.748	50.687.675.369
13./ Quỹ bình ổn giá	323	-	-
14./ Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324	-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>253.541.306.471</b>	<b>254.105.127.641</b>
1./ Phải trả người bán dài hạn	331	33.000.000	33.000.000
2./ Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
3./ Chi phí phải trả dài hạn	333	53.133.955.072	55.399.355.391
4./ Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	-	-
5./ Phải trả nội bộ dài hạn	335	-	-
6./ Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	104.043.606.268	107.188.133.996
7./ Phải trả dài hạn khác	337	96.330.745.131	91.484.638.254
8./ Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	-	-
9./ Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
10./ Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
11./ Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341	-	-
12./ Dự phòng phải trả dài hạn	352	-	-
13./ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>853.866.483.577</b>	<b>843.307.658.289</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>853.866.483.577</b>	<b>843.307.658.289</b>
1./ Vốn góp của chủ sở hữu	411	300.000.000.000	300.000.000.000

- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2./ Thặng dư vốn cổ phần	412	170.675.017.127	170.675.017.127
3./ Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
4./ Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5./ Cổ phiếu Quỹ	415	-	-
6./ Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
7./ Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8./ Quỹ đầu tư phát triển	418	151.366.194.011	151.366.194.011
9./ Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
10./ Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
11./ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	231.825.272.439	221.266.447.151
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	153.875.753.366	221.266.447.151
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	77.949.519.073	-
12./ Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	-	-
1./ Nguồn kinh phí	431	-	-
2./ Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>440</b>	<b>1.225.044.496.724</b>	<b>1.212.026.189.437</b>

Tân Hòa, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc Thơm

Kế toán trưởng



Hà Thị Thu Thảo

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Đình Minh Triết

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XNK DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH  
Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý 4 - Niên độ tài chính từ 01/10/2024 đến 30/09/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	57.300.033.060	56.017.533.428	245.453.899.706	217.995.997.303
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	57.300.033.060	56.017.533.428	245.453.899.706	217.995.997.303
4. Giá vốn hàng bán	11	8.982.355.039	16.082.544.001	54.736.354.360	62.528.010.730
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	48.317.678.021	39.934.989.427	190.717.545.346	155.467.986.573
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	11.814.328.629	10.338.226.540	38.010.815.403	39.515.740.205
7. Chi phí tài chính	22	12.859.378.473	(568.786.587)	15.253.515.204	2.119.862.977
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23	-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	13.354.586.106	10.069.555.907	45.583.327.027	43.309.607.990
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.230.646.941	6.728.674.565	26.320.547.336	28.204.496.545
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [=20+(21-22)-(25+26)]	30	27.687.395.130	34.043.772.082	141.570.971.182	121.349.759.266
11. Thu nhập khác	31	1.513.741.184	439.758.737	2.410.230.850	8.557.343.427
12. Chi phí khác	32	802.520.926	23.621.366	1.068.226.596	773.921.809
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	711.220.258	416.137.371	1.342.004.254	7.783.421.618
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	28.398.615.388	34.459.909.453	142.912.975.436	129.133.180.884
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.991.277.796	6.892.037.161	27.356.504.669	22.082.366.103
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	106.951.694	-	106.951.694	1.900.097.058
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60	22.300.385.898	27.567.872.292	115.449.519.073	105.150.717.723
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	647	801	3.270	3.009
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	647	801	3.270	3.009

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ngọc Thơm

Hà Thị Thu Thảo

Tân Hòa, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Bình Minh Việt

**CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XNK DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH**

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH****BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

( Theo phương pháp trực tiếp )

**Quý 4 - Niên độ tài chính từ 01/10/2024 đến 30/09/2025**Đơn vị tính : Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	273.074.588.737	252.480.672.202
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(56.603.363.673)	(56.079.721.909)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(27.036.343.073)	(27.631.034.421)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	-	-
5. Tiền thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(25.322.047.285)	(18.919.494.996)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	25.938.364.866	31.308.490.037
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(64.861.434.269)	(63.069.474.919)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>125.189.765.303</b>	<b>118.089.435.994</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(7.010.379.504)	(33.622.625.917)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	-	55.269.360
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(500.300.000.000)	(383.526.186.300)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	450.726.186.300	343.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	-	(7.207.520.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	33.960.405.066	39.809.647.687
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(22.623.788.138)</b>	<b>(41.091.415.170)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(89.798.812.500)	(90.027.009.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(89.798.812.500)</b>	<b>(90.027.009.500)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>12.767.164.665</b>	<b>(13.028.988.676)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>47.437.268.487</b>	<b>60.466.207.556</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	481.989	49.607
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>60.204.915.141</b>	<b>47.437.268.487</b>

Tân Hòa, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc Thơm

Kế toán trưởng

Hà Thị Thu Thảo

P. Tổng Giám Đốc

*Nguyễn Đình Minh Triết*

# CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XNK DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

Địa chỉ: 325 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 - Niên độ tài chính từ 01/10/2024 đến 30/09/2025

#### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

- Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần
- Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu, dịch vụ, đầu tư.
- Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, mua bán hàng hoá.
- Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: Đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản: chu kỳ SXKD 3 năm
- Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không
- Cấu trúc doanh nghiệp

<u>Danh sách các công ty liên doanh, liên kết</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Tỷ lệ góp vốn</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>
Công ty cổ phần đầu tư Minh Phát	Lầu 4, toà nhà Tani – Office, số 475D đường Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	45,28%	45,28%
Công ty cổ phần sản xuất dịch vụ Tân Bình (Taniservice)	Lầu 3, toà nhà Tani – Office, số 475D đường Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	22,85%	22,85%
Công ty CP Giáo Dục Trí Đức	1333A Thoại Ngọc Hầu, phường Tân Phú, TP.HCM	22,08%	22,08%
Công ty CP Bao Bì Việt Phát	Lô C3-13 đường N8, KCN Tân Phú Trung, Xã Cù Chi, TP Hồ Chí Minh	35,00%	35,00%

#### II. Kỳ kế toán năm, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

- Kỳ kế toán năm: Bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 năm 2024 và kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2025
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Tiền Đồng Việt Nam

#### III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng: Báo cáo tài chính được lập theo hướng dẫn của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài Chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán: Ban Tổng Giám Đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài Chính trong việc lập báo cáo.

#### IV. Các chính sách kế toán áp dụng

- Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam:
- Các loại tỷ giá áp dụng trong kế toán: Theo tỷ giá giao dịch tại thời điểm phát sinh của VCB thành phố Hồ Chí Minh
- Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền: Theo lãi suất tại thời điểm phát sinh của VCB TP. HCM

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền : Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

a. Chứng khoán kinh doanh: Thời điểm ghi nhận là thời điểm phát sinh việc giao dịch. Giá trị ghi nhận là giá thực tế (giá gốc) và trích lập dự phòng theo chế độ hiện hành

b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: Giá trị ghi sổ là giá gốc

c. Các khoản cho vay: Giá trị ghi nhận là giá gốc và trích lập dự phòng theo chế độ hiện hành

d. Đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết: Việc xác định Công ty con, Công ty liên kết được thực hiện theo quy định hiện hành cũng như Chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán và các khoản đầu tư vào Cty liên kết"; Chuẩn mực số 08 "Thông tin tài chính về các khoản góp vốn liên doanh"; Chuẩn mực số 25 "BCTC hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Thời điểm ghi nhận là thời điểm phát sinh nghiệp vụ liên doanh liên kết và được ghi nhận theo giá trị gốc đầu tư. Việc trích lập dự phòng thực được thực hiện theo quy định hiện hành.

đ. Đối với các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác: Giá trị ghi sổ các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc. Căn cứ vào báo cáo tài chính của đơn vị để xác định giá trị tồn thất của việc đầu tư.

e. Các phương pháp kế toán đối với các giao dịch khác liên quan đến đầu tư tài chính

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu: được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ và được theo dõi chi tiết cho từng khách hàng, theo tuổi nợ khách hàng.

\* Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

• Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.

- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.

- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.

- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.

\* Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá đích danh

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

7. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư :

- Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 31
Máy móc và thiết bị	06 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05
Cây lâu năm	07
Tài sản cố định hữu hình khác	04 – 07

- Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại bất động sản đầu tư</u>	<u>Số năm</u>
Nhà trên đất	08 – 30
Quyền sử dụng đất	46 – 50
Cơ sở hạ tầng	10 – 15

- Tài sản vô hình: Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. TSCĐ vô hình của Công ty bao gồm:

+ Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ, ... Số năm khấu hao của tài sản cố định vô hình như sau:

<u>Loại chi phí</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	50
San lấp mặt bằng	05 – 49
Kinh phí đền bù	05 – 48

+ Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra mà tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng

8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh.

9. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại: Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày lập báo cáo tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

10. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:

- Chi phí trả trước gồm: quảng cáo, hoa hồng môi giới... kinh doanh Chung cư Sơn Kỳ 1 trong giai đoạn chào bán chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

- Chi phí đền bù và san lấp mặt bằng cho KCN.Tân Bình mở rộng được phân bổ 48 năm kể từ năm 2010

11. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả: được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ và được theo dõi chi tiết cho từng khách hàng, theo tuổi nợ khách hàng.

12. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuế tài chính: Giá trị khoản vay và nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc và được theo dõi chi tiết cho từng đối tượng, thời gian cụ thể. Trường hợp các khoản vay có gốc bằng ngoại tệ sẽ đánh giá lại theo quy định hiện hành.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

- Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

- Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả: Thực hiện theo chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng"

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện: Được ghi nhận trên số tiền thực thu đã thu trước của khách hàng nhưng các khoản này chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu. Trường hợp nhận trước tiền cho thuê mặt bằng trong nhiều kỳ kế toán, Số tiền ghi nhận doanh thu mỗi năm sẽ bằng tổng số tiền trả trước chia cho số năm trả trước.

17. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi: không phát sinh

18. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông. Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá: là số chênh lệch theo tỷ giá thực tế tại thời điểm ghi nhận

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: Là lãi từ các hoạt động của doanh nghiệp (-) trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Việc phân phối lợi nhuận theo Điều lệ, Quy chế quản lý tài chính của Công ty mẹ và Quyết định Đại hội cổ đông thường niên.

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng: Tuân thủ 5 điều kiện ghi nhận doanh thu theo quy định tại chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác"; Các khoản nhận trước của khách hàng không phải là doanh thu trong kỳ.

- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Tuân thủ 4 điều kiện ghi nhận doanh thu theo chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác";

- Doanh thu hoạt động tài chính: Tuân thủ 2 điều kiện ghi nhận doanh thu theo chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác";

- Thu nhập khác: Gồm các khoản thu từ các hoạt động xảy ra không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu.

20. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu:

Các khoản giảm trừ doanh thu: Gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại được hạch toán riêng biệt. Các khoản giảm trừ doanh thu được tính trừ vào doanh thu ghi nhận ban đầu để xác định doanh thu thuần làm căn cứ xác định kết quả kinh doanh của kỳ kế toán.

21. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán: Theo nguyên tắc giá vốn tương ứng với doanh thu bao gồm cả các khoản hao hụt mất mát của hàng tồn kho, các khoản Cp nguyên vật liệu vượt định mức, số trích lập dự phòng hàng tồn kho .... Trường hợp hoàn nhập dự phòng, hàng bán trả lại, hoàn nhập chi phí trích trước ... sẽ giảm được ghi giảm giá vốn theo quy định hiện hành.

22. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính: Bao gồm các chi phí hoặc các khoản lỗ do đầu tư, góp vốn liên doanh, liên kết, các khoản dự phòng tài chính, các khoản lãi vay không được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán.

23. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp: Ghi nhận kịp thời, đầy đủ, chính xác các nghiệp vụ chi chi quản lý, chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ. Trường hợp hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi, dự phòng phải trả ... sẽ được ghi giảm chi phí trong kỳ.

24. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

- Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

- Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

25. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác: tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán của Bộ Tài Chính.

#### V. Các chính sách kế toán áp dụng (trong trường hợp doanh nghiệp không đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

#### VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong bảng cân đối kế toán

		<i>Dvt: đồng</i>	
	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>	
1- Tiền và tương đương tiền			
- Tiền mặt	1.442.988.500	1.073.386.900	
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	48.761.926.641	46.363.881.587	
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	10.000.000.000	0	
<b>Cộng</b>	<b>60.204.915.141</b>	<b>47.437.268.487</b>	

**2- Các khoản đầu tư tài chính**

**a/ Chứng khoán kinh doanh**

- Tổng giá trị cổ phiếu
- +HPG

	Giá gốc	Cuối kỳ	Dự phòng	Giá gốc	Đầu năm	Dự phòng
		Giá trị hợp lý			Giá trị hợp lý	
	1.437.955.710	1.409.357.900	28.597.810	8.017.244.484	7.906.449.250	110.795.234
	1.437.955.710	1.409.357.900	28.597.810	8.017.244.484	7.906.449.250	110.795.234
	1.437.955.710	1.409.357.900	28.597.810	8.017.244.484	7.906.449.250	110.795.234

- Trong kỳ, Cty có đầu tư mua bán cổ phiếu HPG và hiện tại đang nắm giữ cổ phiếu HPG như sau:

- + Về số lượng: 50.066 cổ phiếu
- + Về giá trị: 1.437.955.710 đồng

**b/ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

- b1/ Ngắn hạn**
- Tiền gửi có kỳ hạn
  - Trái phiếu

	Giá gốc	Cuối kỳ	Giá trị ghi sổ
	476.700.000.000	476.700.000.000	0
	0	0	0

**b2/ Dài hạn**

- Tiền gửi có kỳ hạn
- Trái phiếu

	Giá gốc	Đầu năm	Giá trị ghi sổ
	337.126.186.300	337.126.186.300	337.126.186.300
	110.000.000.000	110.000.000.000	110.000.000.000

**c/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

**- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

- + Cty CP SX DV Tân Bình Tanimex
- + Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Minh Phát
- + Công ty CP Giáo Dục Trí Đức
- + Công ty CP Bao Bì Việt Phát

	Giá gốc	Cuối kỳ	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Đầu năm	Giá trị hợp lý
		Dự phòng			Dự phòng	
	127.987.189.158	0	127.987.189.158	127.987.189.158	0	127.987.189.158
	38.210.327.271	0	38.210.327.271	38.210.327.271	0	38.210.327.271
	54.377.375.000	0	54.377.375.000	54.377.375.000	0	54.377.375.000
	7.405.582.887	0	7.405.582.887	7.405.582.887	0	7.405.582.887
	27.993.904.000	0	27.993.904.000	27.993.904.000	0	27.993.904.000

**- Đầu tư vào đơn vị khác**

- + Lương Thực Nam Trung Bộ
- + Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Giá Trị
- + Công ty CP Bao Bì Nhựa Kiến Đức

	Giá gốc	Cuối kỳ	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Đầu năm	Giá trị hợp lý
		Dự phòng			Dự phòng	
	19.287.500.000	(8.020.000.000)	11.267.500.000	42.198.699.970	(13.721.087.620)	28.477.612.350
	8.020.000.000	(8.020.000.000)	0	8.020.000.000	(8.020.000.000)	0
	11.267.500.000	0	11.267.500.000	11.267.500.000	0	11.267.500.000
	0	0	0	22.911.199.970	(5.701.087.620)	17.210.112.350

\* Công ty đã thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty CP Bao Bì Nhựa Kiến Đức.

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>3- Phải thu của khách hàng</b>	<b>22.617.093.632</b>	<b>18.066.278.460</b>
<b>a./ Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>		
- Cty CP SX DV Tân Bình TANIMEX (TANISERVICE JSC)	0	3.816.489
- Cty CP Đầu tư & Phát triển Minh Phát	5.643.432	7.226.144
- Cty CP SX DV Hưng Phát	132.000.000	0
- Cty TNHH TM SX XD Gia Hân	3.487.502.603	81.854.601
- Cty CP Nhà hàng Dori	477.946.912	1.382.946.912
- Cty TNHH Đầu Tư Phát triển Bắc nam	0	796.020.883
- Cty CP ACECOOK Việt Nam	401.127.596	362.855.608
- Cty CP CAPITAL SEAWEED CONSUMER VIỆT NAM	953.566.540	216.050.688
- Cty TNHH DECOTEX	593.544.738	594.092.942
- Cty TNHH I CHI BAN FOODS	87.517.397	1.706.551.431
- Công ty TNHH Dệt Xuân Hương	0	2.415.379.153
- Cty TNHH LIÊN HOA	1.081.036	4.574.253.191
- Cty Êm Đềm	1.115.602.131	1.115.602.131
- Cty CP Thương mại Dịch vụ Tư vấn Việt An	1.975.752.000	0
- Cty TNHH PEARL DENT	10.722.112.112	3.971.473
- Phải thu khách hàng khác (ĐK: 119 KH - CK: 120 KH)	2.663.697.135	4.805.656.814
<b>b./ Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>c./ Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>137.643.432</b>	<b>11.042.633</b>
- Cty CP Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex (Taniservice)	0	3.816.489
- Cty CP Đầu tư & Phát triển Minh Phát	5.643.432	7.226.144
- Cty CP SX DV Hưng Phát	132.000.000	0

#### 4- Phải thu khác

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>41.255.800.431</b>	<b>0</b>	<b>11.317.309.550</b>	<b>0</b>
- Phải thu về cổ phần hóa	0		0	
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	0		0	
- Tạm ứng cổ tức	0		0	
- Phải thu người lao động	0		5.000.000	
- Ký cược, ký quỹ	10.824.694.260		3.100.064.599	
- Cho mượn	0		0	
- Các khoản chi hộ	0		88.600.000	
- Phải thu lãi tiền gửi tiết kiệm & trái phiếu dự thu, lãi cho vay	9.208.514.689		6.767.866.021	
- Phải thu thuế TNDN tạm nộp từ KD BĐS	1.204.323.683		1.242.810.763	
- Phải thu trái phiếu đáo hạn	20.000.000.000			
- Phải thu khác	18.267.799		112.968.167	
<b>b/ Dài hạn</b>	<b>5.719.707.000</b>	<b>0</b>	<b>5.719.707.000</b>	<b>0</b>
- Ký cược, ký quỹ	5.719.707.000		5.719.707.000	
- Phải thu khác	0		0	
<b>Cộng</b>	<b>46.975.507.431</b>	<b>0</b>	<b>17.037.016.550</b>	<b>0</b>

#### 5- Tài sản thiếu chờ xử lý

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
a/ Tiền				
b/ Hàng tồn kho				
c/ TSCĐ				
d/ Tài sản khác				
<b>Cộng</b>				

**6- Nợ xấu**

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị của các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	1.956.596.158	1.956.596.158	4.428.724.901	4.428.724.901
+ Nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên (chiếm tỷ lệ từ 10% trở lên trên tổng số nợ quá hạn)				
. Công ty Êm Đềm	1.115.602.131	1.115.602.131	1.115.602.131	1.115.602.131
. Cty TNHH MTV DV Công Ích Quận 12	0	0	264.735.735	264.735.735
. Cty CP Nhà hàng Dori	477.946.912	477.946.912	923.388.461	923.388.461
- Thông tin về các khoản tiền phạt, phải thu về lãi trả chậm... phát sinh từ các khoản nợ quá hạn nhưng không được ghi nhận doanh thu				
- Khả năng thu hồi về nợ phải thu khó đòi	1.956.596.158	1.956.596.158	4.428.724.901	4.428.724.901

**7- Hàng tồn kho**

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Hàng mua đang đi trên đường				
- Nguyên liệu, vật liệu				
- Công cụ, dụng cụ	0		0	
- Chi phí SX, KD dở dang	0		0	
- Thành phẩm	0		0	
- Hàng hóa	0		67.650.000	
- Hàng gửi bán	0		0	
- Hàng hóa kho bảo thuế	0		0	
- Hàng hóa bất động sản	0		0	
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.650.000</b>	<b>0</b>

**8- Tài sản dở dang dài hạn**

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a/ Chi phí SXKD dở dang dài hạn</b>	<b>125.866.616.083</b>	<b>125.866.616.083</b>	<b>125.474.076.952</b>	<b>125.474.076.952</b>
- Dự án Khu chung cư Bình Tân	70.368.715.889	70.368.715.889	69.474.903.881	69.474.903.881
- Khu phụ trợ nhà ở và dân cư (góc đường DC12 & 13, P Sơn Kỳ)	3.920.018.113	3.920.018.113	3.920.018.113	3.920.018.113
- Dự án Khu dân cư KCN mở rộng	34.318.609.690	34.318.609.690	34.120.849.585	34.120.849.585
- Nhà lưu trú công nhân (nhà ở xã hội) KCNTB mở rộng	17.259.272.391	17.259.272.391	17.190.123.554	17.190.123.554
- Hoa viên nghĩa trang xã Hiệp Thạnh, Gò Dầu, Tây Ninh	0	0	768.181.819	768.181.819
<b>b/ Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>120.000.000</b>	<b>120.000.000</b>	<b>120.000.000</b>	<b>120.000.000</b>
- Mua sắm	0	0	0	0
- Xây dựng cơ bản	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000
+ Dự án trường học	120.000.000	120.000.000	120.000.000	120.000.000
- Sửa chữa	0	0	0	0
<b>Cộng</b>	<b>125.986.616.083</b>	<b>125.986.616.083</b>	<b>125.594.076.952</b>	<b>125.594.076.952</b>

**9- Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>							
<b>Số dư đầu năm</b>	46.070.327.521	2.895.422.308	40.189.434.293	1.953.637.211	2.790.942.551	84.487.778.901	178.387.542.785
- Mua trong năm		39.550.000	2.224.200.000	40.650.000			2.304.400.000
- Đầu tư XDCB hoàn thành	626.953.460						626.953.460
- Tăng khác							0
- Chuyển sang BĐS Đầu tư							0
- Thanh lý, nhượng bán							0
- Giảm khác							0
<b>Số dư cuối kỳ</b>	46.697.280.981	2.934.972.308	42.413.634.293	1.994.287.211	2.790.942.551	84.487.778.901	181.318.896.245
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							0
<b>Số dư đầu năm</b>	34.625.417.127	2.129.939.260	18.207.987.444	1.495.886.215	2.790.942.551	84.487.778.901	143.737.951.498
- Khấu hao trong năm	2.023.475.976	338.682.623	3.972.155.728	185.217.188			6.519.531.515
- Tăng khác							0
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							0
- Thanh lý, nhượng bán							0
- Giảm khác							0
<b>Số dư cuối kỳ</b>	36.648.893.103	2.468.621.883	22.180.143.172	1.681.103.403	2.790.942.551	84.487.778.901	150.257.483.013
<b>Giá trị còn lại</b>							0
- Tại ngày đầu năm	11.444.910.394	765.483.048	21.981.446.849	457.750.996	0	0	34.649.591.287
- Tại ngày cuối kỳ đã đánh giá lại	10.048.387.878	466.350.425	20.233.491.121	313.183.808	0	0	31.061.413.232

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thẻ chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 đồng
- TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 120.328.534.407 đồng
- Giá trị còn lại TSCĐ cuối năm chờ thanh lý:
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình

**10- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Lợi thế thương mại	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm quản lý	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	0	0	0	445.000.000	0	445.000.000
- Mua trong năm	0	0	0	0	0	0
- Tạo ra từ nội bộ đn	0	0	0	0	0	0
- Đầu tư XDCB hoàn thành	0	0	0	0	0	0
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	0	0	0	0	0	0
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0

- Thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Giảm khác	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>445.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>445.000.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>445.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>445.000.000</b>
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Khấu hao trong năm	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Giảm khác	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>445.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>445.000.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Tại ngày Đầu năm	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Tại ngày cuối năm đã đánh giá lại	0	0	0	0	0	0	0	0	0

- Giá trị còn cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay
- TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 445.000.000 đồng
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác

**11- Tăng, giảm tài sản cố định thuế tài chính:**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ thuế TC</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Thuế tài chính trong năm						
- Mua lại TSCĐ Thuế tài chính						
- Tăng khác						
- Trả lại TSCĐ Thuế tài chính						
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Khấu hao trong năm						
- Mua lại TSCĐ Thuế tài chính						
- Tăng khác						
- Trả lại TSCĐ Thuế tài chính						
- Giảm khác						
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
- Tại ngày Đầu năm	0	0	0	0	0	0
- Tại ngày cuối năm đã đánh giá lại	0	0	0	0	0	0

- \* Tiền thuế phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm:
- \* Căn cứ để xác định tiền thuế phát sinh thêm
- \* Điều khoản gia hạn thuế hoặc quyền được mua tài sản

**12- Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a/ Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>599.024.606.306</b>	<b>4.833.910.000</b>	<b>0</b>	<b>603.858.516.306</b>
- Quyền sử dụng đất	599.024.606.306	4.833.910.000	0	603.858.516.306
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>415.561.926.535</b>	<b>37.461.619.126</b>	<b>0</b>	<b>453.023.545.661</b>
- Quyền sử dụng đất	415.561.926.535	37.461.619.126	0	453.023.545.661
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>183.462.679.771</b>			<b>150.834.970.645</b>
- Quyền sử dụng đất	183.462.679.771			150.834.970.645
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
<b>b/ Bất động sản đầu tư năm giữ chờ tăng giá</b>				
<b>Nguyên giá</b>				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐS dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay : 0 đồng
- BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc năm giữ chờ tăng giá: 243.149.655.942 đồng
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác

**13- Chi phí trả trước****a/ Ngắn hạn**

- Chi phí sửa chữa
- Chi phí thuê máy chủ, dịch vụ CNTT
- Tiền thuê đất
- Các khoản khác

<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
4.404.639.007	4.416.062.076
20.893.500	19.725.930
4.383.745.507	4.396.336.146

**b/ Dài hạn**

- Chi phí sửa chữa
- Chi phí thuê máy chủ, dịch vụ CNTT
- Hạ tầng KCN MR (SLMB+đền bù)
- Hạ tầng KCN hiện hữu
- Tiền thuê đất KCN.TB hiện hữu
- CCDC cho thuê hoạt động
- Các khoản khác

<b>165.205.493.254</b>	<b>170.041.756.439</b>
11.559.840.013	11.022.212.177
180.273.326	41.526.670
129.337.581.038	133.247.082.874
10.068.095.654	10.530.996.602
12.823.467.295	13.413.052.003
733.333.336	1.466.666.668
502.902.592	320.219.445
<b>169.610.132.261</b>	<b>174.457.818.515</b>

**Cộng****14- Tài sản khác****a/ Ngắn hạn**

- Thuế GTGT được khấu trừ

**b/ Dài hạn**

- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại

**Cộng**

<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
0	0
0	0
<b>321.010.798</b>	<b>427.962.492</b>
321.010.798	427.962.492
<b>321.010.798</b>	<b>427.962.492</b>

**15- Vay và nợ thuế tài chính**

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Trong kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả trước	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả trước
a/ Vay ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
b/ Vay dài hạn Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	-	-	-	-	-	-

**c/ Các khoản nợ thuế tài chính**

Thời hạn	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính	Trả tiền lãi thuế	Trả nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tài chính
Từ 1 năm trở xuống				Trả tiền lãi thuế
Trên 1 năm đến 5 năm				
Trên 5 năm				

**d/ Số vay và nợ thuế tài chính quá hạn**

- Vay;
  - Nợ thuế tài chính
  - Lý do chưa thanh toán
- Cộng**

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
a/ Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- Cty CP Đầu Tư & Phát Triển Minh Phát	0	0	750.663.154	750.663.154
- Cty CP Vận Chuyển Thịnh Phát	0	0	369.241.200	369.241.200
- Cty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Trần Phan	0	0	4.246.440	4.246.440
- Cty CP Đồng Nai Thái Sơn	0	0	146.635.999	146.635.999

**16 - Phải trả người bán**

	<u>Cuối kỳ</u>		<u>Đầu năm</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a/ Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
- Cty CP Đầu Tư & Phát Triển Minh Phát	0	0	750.663.154	750.663.154
- Cty CP Vận Chuyển Thịnh Phát	0	0	369.241.200	369.241.200
- Cty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Trần Phan	0	0	4.246.440	4.246.440
- Cty CP Đồng Nai Thái Sơn	0	0	146.635.999	146.635.999

- Cty CP Đầu Tư XD TM Khang Nam  
 - Phải trả cho các đối tượng khác  
 Cộng

b/ Các khoản phải trả người bán dài hạn

c/ Số nợ quá hạn chưa thanh toán

d/ Phải trả người bán là các bên liên quan

- Cty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Minh Phát  
 - Cty CP Vận Chuyển Thịnh Phát  
 - Cty TNHH Tư Vấn Đầu Tư Trần Phan

17- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a/ Phải nộp (Chi tiết theo từng loại thuế)

Thuế GTGT

Thuế TNDN

Thuế TNCN

Thuế môn bài

Thuế nhà đất, tiền thuế đất

Cộng

b/ Phải thu (chi tiết cho từng loại thuế)

	<u>Đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>Số thuế, tiền phạt đã tạm nộp được khấu trừ</u>	<u>Khấu trừ số thuế nộp thừa các năm trước</u>	<u>Cuối kỳ</u>
	5.970.379.122	20.470.916.949	18.263.480.315			8.177.815.756
	2.168.328.150	27.356.504.669	25.322.047.285	38.487.080		4.164.298.454
	133.785.258	4.169.438.456	4.129.558.259			173.665.455
	0	4.000.000	4.000.000			0
	6.558.699.518	12.300.157.103	6.594.189.093			12.264.667.528
	<b>14.831.192.048</b>	<b>64.301.017.177</b>	<b>54.313.274.952</b>	<b>38.487.080</b>	<b>0</b>	<b>24.780.447.193</b>
		<b>33.000.000</b>	<b>33.000.000</b>		<b>33.000.000</b>	<b>33.000.000</b>
		0	0		750.663.154	750.663.154
		0	0		369.241.200	369.241.200
		0	0		4.246.440	4.246.440
		<b>973.573.041</b>	<b>973.573.041</b>		<b>973.573.041</b>	<b>973.573.041</b>
		32.870.525	32.870.525		215.562.845	215.562.845
		<b>1.006.443.566</b>	<b>1.006.443.566</b>		<b>2.459.922.679</b>	<b>2.459.922.679</b>

<b>18 - Chi phí phải trả</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>a/ Ngắn hạn</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
- Trích trước chi phí tiền lương trong thời gian nghỉ phép		
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, bất động sản đã bán		
- Trích trước chi phí xây dựng	10.000.000	10.000.000
- Các khoản trích trước khác		
<b>b/ Dài hạn</b>	<b>53.133.955.072</b>	<b>55.399.355.391</b>
- Lãi vay		
- Các khoản khác	53.133.955.072	55.399.355.391
+ Nguồn phí duy tu bảo dưỡng KCN	24.994.146.286	26.724.788.133
+ Trích trước chi phí hạ tầng KCN Tân Bình	28.139.808.786	28.674.567.258
<b>Cộng</b>	<b>53.143.955.072</b>	<b>55.409.355.391</b>
<b>19- Phải trả khác</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>a/ Ngắn hạn</b>		
- Tài sản thừa chờ xử lý		
- Kinh phí Công đoàn	85.493.000	77.210.000
- Bảo hiểm xã hội	206.676.500	0
- Bảo hiểm y tế	36.463.500	0
- Bảo hiểm thất nghiệp	20.248.000	0
- Phải trả về cổ phần hóa		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	17.832.575.351	25.579.202.218
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.229.062.600	2.027.875.100
- Phí Bảo trì chung cư	36.518.095	36.445.350
- Phí duy tu hạ tầng (gồm cả phần chưa thu tiền sau khi trích Dự phòng nợ khó đòi)	124.809.616	459.127.997
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.936.368.872	7.419.287.426
<b>Cộng</b>	<b>27.508.215.534</b>	<b>35.599.148.091</b>
<b>b/ Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	56.461.820.144	52.862.894.587
- Tiền đền bù	34.366.295.127	32.756.813.727
- Phí TICC	5.502.629.860	5.864.929.940
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
<b>Cộng</b>	<b>96.330.745.131</b>	<b>91.484.638.254</b>
<b>20- Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>a/ Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	6.511.240.582	5.863.686.201
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
<b>Cộng</b>	<b>6.511.240.582</b>	<b>5.863.686.201</b>
<b>b/ Dài hạn</b>		
- Doanh thu nhận trước	104.043.606.268	107.188.133.996
- Doanh thu từ khách hàng truyền thống		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
<b>Cộng</b>	<b>104.043.606.268</b>	<b>107.188.133.996</b>
<b>21- Trái phiếu phát hành</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
.1/ Trái phiếu thường		
.2/ Trái phiếu chuyển đổi		
<b>22- Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>23 - Dự phòng phải trả</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
a/ Ngắn hạn		
b/ Dài hạn		

**24 - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
a/ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	321.010.798	427.962.492
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính Thuế chưa sử dụng		
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản ưu đãi tính thuế chưa sử dụng		
- Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
b/ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế		
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại		

**25- Vốn chủ sở hữu**  
**a- Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của CSH	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	300.000.000.000	170.675.017.127	0	151.366.194.011	221.144.328.781	843.185.539.919
- Tăng vốn trong năm trước						0
- Lãi trong năm trước					105.150.717.723	105.150.717.723
- Tăng khác						0
- Giảm vốn trong năm trước						0
- Lỗ trong năm trước						0
- Giảm khác					105.028.599.353	105.028.599.353
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	300.000.000.000	170.675.017.127	0	151.366.194.011	221.266.447.151	843.307.658.289
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	300.000.000.000	170.675.017.127	0	151.366.194.011	221.266.447.151	843.307.658.289
- Tăng vốn trong năm nay						0
- Lãi trong năm nay					115.449.519.073	115.449.519.073
- Tăng khác						0
- Giảm vốn trong năm nay						0
- Lỗ trong năm nay						0
- Giảm khác					104.890.693.785	104.890.693.785
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	300.000.000.000	170.675.017.127	0	151.366.194.011	231.825.272.439	853.866.483.577

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>b - Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp của Công ty mẹ	0	0
- Vốn góp của các đối tượng khác	300.000.000.000	300.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>300.000.000.000</b>

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận</b>		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	300.000.000.000	300.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm		0
+ Vốn góp giảm trong năm		0
+ Vốn góp cuối kỳ	300.000.000.000	300.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	89.798.812.500	90.027.009.500

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>d- Cổ phiếu</b>		
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
- Số liệu cổ phiếu đã bán ra công chúng	30.000.000	30.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	0	0
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	0	0
+ Cổ phiếu phổ thông	0	0
+ Cổ phiếu ưu đãi	0	0
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	30.000.000	30.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	30.000.000	30.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000

<b>đ- Cổ tức</b>	
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	75.000.000.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:	75.000.000.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:	
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận :	0

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>e- Các quỹ của doanh nghiệp</b>		
- Quỹ đầu tư phát triển	151.366.194.011	151.366.194.011
- Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

**f- Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của các chuẩn mực kế toán.**

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>26- Chênh lệch đánh giá lại tài sản</b>		
<b>27 - Chênh lệch tỷ giá</b>		
<b>28- Nguồn kinh phí</b>		
<b>29- Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán</b>		
Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp		
a/ đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn		
b/ Tài sản nhận giữ hộ:		
c/ Ngoại tệ các loại:		
Dollar Mỹ (USD)	280,05	293,25
Euro (EUR)		
Yên Nhật (¥)		
d/ Vàng tiền tệ		
đ/ Nợ khó đòi đã xử lý:		
e/ Các thông tin khác về các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán		
<b>30- Các thông tin khác:</b>		

**VII- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo KQHĐKD**

(Đơn vị tính: đồng)

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
<b>1- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>57.300.033.060</b>	<b>56.017.533.428</b>
a/ Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng	0	548.063.974
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.300.033.060	55.469.469.454
- Doanh thu HĐ XD (Đối với DN có hoạt động xây lắp)		
- Doanh thu của HĐ XD được ghi nhận trong kỳ		
- Tổng doanh thu lũy kế của HĐ XD được ghi nhận đến thời điểm lập		
b/ Doanh thu đối với các bên liên quan (Chi tiết từng đối tượng)		
- Công ty CP GD Trí Đức	2.685.000.000	2.190.000.000
- Công ty Taniservice	262.530.188	258.694.196
- Công ty Minh Phát	1.060.571.743	1.168.417.082
- Công ty Thịnh Phát	2.233.446.010	2.189.109.613
- Công ty Tân Phú	36.000.000	36.000.000
- Công ty Hưng Phát	363.239.663	361.739.986
<b>2- Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3- Giá vốn hàng bán</b>	<b>Quý 4 năm nay</b>	<b>Quý 4 năm trước</b>
- Giá vốn của hàng hóa đã bán		
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	0	1.093.518.518
<i>Trong đó:</i> Giá vốn trích trước của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán bao gồm:		
+ Hạng mục chi phí trích trước		
+ Giá trị trích trước vào chi phí của từng hạng mục		
+ Thời gian chi phí dự kiến phát sinh		
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8.982.355.039	14.989.025.483
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư		
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư		
<b>Cộng</b>	<b>8.982.355.039</b>	<b>16.082.544.001</b>
<b>4- Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Quý 4 năm nay</b>	<b>Quý 4 năm trước</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.752.397.910	8.829.026.540
- Lãi bán các khoản đầu tư	1.023.510.914	0
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	695.520.000	1.509.200.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá	298.533	0
- Lãi bán hàng trả chậm	342.601.272	0
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>11.814.328.629</b>	<b>10.338.226.540</b>
<b>5- Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 4 năm nay</b>	<b>Quý 4 năm trước</b>
- Lãi tiền vay		
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	21.030.397.625	0
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		70.380
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	(8.171.079.652)	(569.081.501)
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	60.500	224.534
- Chi phí tài chính khác		
- Các khoản ghi nhận giảm chi phí tài chính		
<b>Cộng</b>	<b>12.859.378.473</b>	<b>(568.786.587)</b>
<b>6- Thu nhập khác</b>	<b>Quý 4 năm nay</b>	<b>Quý 4 năm trước</b>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	0	0
- Lãi do đánh giá lại tài sản	1.513.243.566	439.758.578
- Tiền phạt thu được		
- Thuế được giảm	497.618	159
- Các khoản khác		
<b>Cộng</b>	<b>1.513.741.184</b>	<b>439.758.737</b>

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
<b>7- Chi phí khác</b>		
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
- Lỗ do đánh giá lại tài sản		
- Các khoản bị phạt, truy thu	6.500.042	23.621.366
- Các khoản khác	796.020.884	0
<b>Cộng</b>	<b>802.520.926</b>	<b>23.621.366</b>
<b>8- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Quý 4 năm nay</b>	<b>Quý 4 năm trước</b>
<b>a/ Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>6.781.469.900</b>	<b>6.980.573.712</b>
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN	6.781.469.900	6.980.573.712
+Chi phí vật liệu, CCDC	155.951.714	126.133.707
+Chi phí tiền lương	5.110.594.602	4.658.298.325
+Chi phí khấu hao TSCĐ	888.129.162	896.920.866
+Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.032.850	627.779.231
+Chi phí bằng tiền khác	527.761.572	671.441.583
- Các khoản chi phí QLDN khác	0	0
<b>b/ Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>13.354.586.106</b>	<b>10.069.555.907</b>
- Các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng:	13.354.586.106	10.069.555.907
+Chi phí vật liệu, CCDC	625.742	8.965.800
+Chi phí tiền lương	2.400.552.442	1.865.530.239
+Chi phí khấu hao TSCĐ	802.039.202	708.265.593
+Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.595.902.116	6.816.549.829
+Chi phí bằng tiền khác	555.466.604	670.244.446
- Các khoản chi phí bán hàng khác	0	0
<b>c/ Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí QLDN</b>	<b>(550.822.959)</b>	<b>(251.899.147)</b>
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa		
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác	(550.822.959)	(251.899.147)
- Các khoản ghi giảm khác		
<b>9- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Quý 4 năm nay</b>	<b>Quý 4 năm trước</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ	156.577.456	135.099.507
- Chi phí nhân công	7.511.147.044	6.523.828.564
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.690.168.364	1.605.186.459
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.694.934.966	7.444.329.060
- Chi phí khác bằng tiền	532.405.217	1.089.786.882
<b>Cộng</b>	<b>19.585.233.047</b>	<b>16.798.230.472</b>
<b>10- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Quý 4 năm nay</b>	<b>Quý 4 năm trước</b>
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.991.277.796	6.892.037.161
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.991.277.796	6.892.037.161
<b>11- Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>Quý 4 năm nay</b>	<b>Quý 4 năm trước</b>
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế		
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	106.951.694	0
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng		
- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	106.951.694	0

### VIII- Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ

#### 1- Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính	0	26.756.200
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu		
- Các giao dịch phi tiền tệ khác		
2- Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng:		
3 - Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường		
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường		
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi		
- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả		
- Tiền thu từ giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ và REPO chứng khoán		
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác		
4- Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường		
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường		
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi		
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả		
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ và REPO chứng khoán		
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác		

### IX- Những thông tin khác

#### 1/ Giải trình chênh lệch lợi nhuận :

- Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4 - niên độ tài chính từ 01/10/2023 đến 30/09/2024: 27.567.872.292 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4 - niên độ tài chính từ 01/10/2024 đến 30/09/2025: 22.300.385.898 đồng
- Lợi nhuận quý 4 - niên độ tài chính từ 01/10/2024 đến 30/09/2025 đạt 80,89% so với lợi nhuận quý 4 - niên độ tài chính từ 01/10/2023 đến 30/09/2024.

#### Nguyên nhân :

- Công ty ghi nhận giảm 30% tiền thuê đất năm 2024 theo quyết định của Thuế TP.HCM nên giá vốn kỳ này giảm còn 55,85% so với cùng kỳ năm trước.
- Trong kỳ này, Công ty thực hiện thoái vốn đầu tư tại Công ty CP Bao Bì Nhựa Kiến Đức do hoạt động SXKD không hiệu quả dẫn đến chi phí tài chính tăng 2.361,4% so với cùng kỳ năm trước. Đồng thời, Công ty phát sinh sửa chữa một số hạng mục kho xưởng đã làm cho chi phí bán hàng kỳ này tăng 132,62%.
- Các yếu tố trên là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến lợi nhuận quý này đạt 80,89% so với cùng kỳ năm trước.

Tân Hòa, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc Thơm

Kế toán trưởng

Hà Thị Thu Thảo

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đình Minh Triết

