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: 993 /CV-ĐT&DA
No.: 993 /CV-DT&DA

TP.HCM, ngày 16 tháng 10 năm 2026
HCMC, October 16, 2026

Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Dịch Vụ Và Đầu Tư Tân Bình
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: 2026-10-16 09:13:13
Foxit Reader Version: 10.0.1

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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 Tân Hòa, TP.HCM/*325 Ly Thuong Kiet, Ward Tan Hoa, HCM City*
   - Điện thoại liên hệ/telephone: (84-028)3868.6378 Fax: (84-8)38642060
   - Email: tanimex@tanimex.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/ *Contents of disclosure*:
   - Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2026 (Niên độ tài chính từ 01/10/2025 - 30/9/2026)/ *Financial statement for the fourth quarter of 2026 (Fiscal year from October 1, 2025 - September 30, 2026)*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/10/2026 tại đường dẫn: https://www.tanimex.com.vn/ ⇒ Quan hệ cổ đông/*This information was published on the company's website on 10/16/2026 (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*



TRẦN QUANG TRƯỜNG

Tài liệu đính kèm/Attached:
-BCTC quý 4 năm 2026/Financial statement of Q4.2026.

Nơi nhận/Recipient:
- Như trên/*As above*
- Lưu VT, ĐT&DA-NV.03/*Save VT, DT&DA-NV.03*

CÔNG TY CP SXKD XNK DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

(TANIMEX)

325 Lý Thường Kiệt P.Tân Hòa TP.HCM

MST: 0 3 0 1 4 6 4 9 0 4

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ IV

(NIÊN ĐỘ TÀI CHÍNH TỪ 01/10/2025 ĐẾN 30/09/2026)

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 30/09/2026

****

TÀI SẢN	MÃ SỐ	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN :	**100**	**678.003.347.262**	**596.427.093.955**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**68.615.317.223**	**60.204.915.141**
1./ Tiền	111	56.615.317.223	50.204.915.141
2./ Các khoản tương đương tiền	112	12.000.000.000	10.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**574.933.700.800**	**478.109.357.900**
1./ Chứng khóan kinh doanh	121	5.107.663.996	1.437.955.710
2./ Dự phòng giảm giá chứng khóan kinh doanh	122	(773.963.196)	(28.597.810)
3./ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	570.600.000.000	476.700.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**	**30.084.128.487**	**53.708.181.907**
1./ Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	10.443.286.885	13.988.607.562
2./ Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	497.280.270	300.000.000
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	20.404.221.594	41.215.800.431
7./ Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(1.260.660.262)	(1.796.226.086)
8./ Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	-	-
1./ Hàng tồn kho	141	-	-
2./ Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**	**4.370.200.752**	**4.404.639.007**
1./ Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.370.200.752	4.404.639.007
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. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**	**568.000.803.780**	**630.020.259.743**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**	**10.033.950.035**	**15.953.209.599**
1./ Phải thu dài hạn của khách hàng	211	4.314.243.035	8.628.486.070
2./ Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	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	5.759.707.000
7./ Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	-
II. Tài sản cố định	**220**	**24.942.177.586**	**31.061.413.232**
1./ Tài sản cố định hữu hình	221	24.942.177.586	31.061.413.232
* Nguyên giá	222	181.490.351.802	181.318.896.245
* Giá trị hao mòn lũy kế	223	(156.548.174.216)	(150.257.483.013)
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)

III. Bất động sản đầu tư	**230**	**122.325.488.136**	**150.834.970.645**
* Nguyên giá	231	604.150.460.997	603.858.516.306
* Giá trị hao mòn lũy kế	232	(481.824.972.861)	(453.023.545.661)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**127.642.613.605**	**125.986.616.083**
1./ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	127.266.332.105	125.866.616.083
2/ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	376.281.500	120.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**127.245.089.158**	**140.657.546.132**
1./ Đầu tư vào công ty con	251	-	-
2./ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	115.977.589.158	127.987.189.158
3./ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	19.287.500.000	19.287.500.000
4./ Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(8.020.000.000)	(6.617.143.026)
5./ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**	**155.811.485.260**	**165.526.504.052**
1./ Chi phí trả trước dài hạn	261	155.490.474.462	165.205.493.254
2./ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	321.010.798	321.010.798
3./ Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	-	-
4./ Tài sản dài hạn khác	268	-	-
Tổng cộng tài sản	**270**	**1.246.004.151.042**	**1.226.447.353.698**

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**	**381.072.405.807**	**371.458.584.542**
I. Nợ ngắn hạn	**310**	**118.511.528.897**	**117.917.278.071**
1./ Phải trả người bán ngắn hạn	311	200.000.000	1.006.443.566
2./ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	36.000.000	743.496.256
3./ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20.991.766.853	25.061.018.588
4./ Phải trả người lao động	314	5.753.020.990	5.541.746.797
5./ Chi phí phải trả ngắn hạn	315	-	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	6.586.240.582	6.511.240.582
9./ Phải trả ngắn hạn khác	319	29.813.413.943	27.508.215.534
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	55.131.086.529	51.535.116.748
13./ Quỹ bình ổn giá	323	-	-
14./ Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324	-	-
II. Nợ dài hạn	**330**	**262.560.876.910**	**253.541.306.471**
1./ Phải trả người bán dài hạn	331	-	33.000.000
2./ Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
3./ Chi phí phải trả dài hạn	333	52.710.399.647	53.133.955.072
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	100.899.078.540	104.043.606.268
7./ Phải trả dài hạn khác	337	108.951.398.723	96.330.745.131
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 hõan lại phải trả	341	-	-
12./ Dự phòng phải trả dài hạn	352	-	-
13./ Quỹ phát triểnkhoa học và công nghệ	343	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**864.931.745.235**	**854.988.769.156**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**864.931.745.235**	**854.988.769.156**
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	242.890.534.097	232.947.558.018
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	162.703.170.761	153.875.753.366
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	80.187.363.336	79.071.804.652
12./ Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
II. Nguồn kinh phí và qũy khác	**430**	-	-
1./ Nguồn kinh phí	431	-	-
2./ Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432	-	-
Tổng cộng nguồn vốn	**440**	**1.246.004.151.042**	**1.226.447.353.698**

Tân Hòa, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	P.Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Ngọc Thơm	Hà Thị Thu Thảo	Nguyễn Đình Minh Triết

M.S.D.N: 0301464904 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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 01/10/2025 đến 30/09/2026

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	60.479.956.254	57.300.033.060	239.588.528.813	245.453.899.706
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	60.479.956.254	57.300.033.060	239.588.528.813	245.453.899.706
4. Giá vốn hàng bán	11	12.177.656.260	8.982.355.039	46.233.717.759	54.736.354.360
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	48.302.299.994	48.317.678.021	193.354.811.054	190.717.545.346
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	15.372.996.026	11.814.328.629	45.185.126.250	38.010.815.403
7. Chi phí tài chính	22	706.232.863	12.859.378.473	2.153.626.281	13.850.658.230
Trong đó: chi phí lãi vay	*23*	-		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	17.214.456.808	13.354.586.106	53.153.291.379	45.583.327.027
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	14.580.920.092	6.230.646.941	35.454.296.663	26.320.547.336
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [=20+(21-22)-(25+26)]	30	31.173.686.257	27.687.395.130	147.778.722.981	142.973.828.156
11. Thu nhập khác	31	5.886.461	*1.513.741.184*	861.003.697	2.410.230.850
12. Chi phí khác	32	897.534.316	802.520.926	1.684.268.175	1.068.226.596
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 -32)	40	(891.647.855)	711.220.258	(823.264.478)	1.342.004.254
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50	30.282.038.402	28.398.615.388	146.955.458.503	144.315.832.410
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	7.349.429.706	5.991.277.796	29.268.095.167	27.637.076.064
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	-	*106.951.694*	-	106.951.694
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60	22.932.608.696	22.300.385.898	117.687.363.336	116.571.804.652
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	680	647	3.419	3.298
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	680	647	3.419	3.298

Tân Hòa, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	P.Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Ngọc Thơm	Hà Thị Thu Thảo	Nguyễn Đình Minh Triết

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH
M.S.D.N: 0301464904 C.T.C.P THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 - Niên độ tài chính từ 01/10/2025 đến 30/09/2026

Đơn vị tính : Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	280.613.637.913	273.074.588.737
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(62.074.314.652)	(56.603.363.673)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(30.693.616.526)	(27.036.343.073)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	-	-
5. Tiền thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(27.788.736.435)	(25.322.047.285)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	49.240.676.773	25.978.090.541
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(69.237.632.321)	(64.861.434.269)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất, kinh doanh	**20**	**140.060.014.752**	**125.229.490.978**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm , xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(1.126.027.916)	(7.010.379.504)
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(654.600.000.000)	(500.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	560.700.000.000	450.726.186.300
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	14.400.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay , cổ tức và lợi nhuận được chia	27	38.607.991.600	33.920.679.391
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(42.018.036.316)**	**(22.663.513.813)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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	(89.631.498.000)	(89.798.812.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**(89.631.498.000)**	**(89.798.812.500)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**	**8.410.480.436**	**12.767.164.665**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**60.204.915.141**	**47.437.268.487**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(78.354)	481.989
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**68.615.317.223**	**60.204.915.141**

Tân Hòa, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	P.Tổng Giám Đốc
Nguyễn Thị Ngọc Thơm	Hà Thị Thu Thảo	Nguyễn Đình Minh Triết

M.S.D.N: 0301464904 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 - Niên độ tài chính từ 01/10/2025 đến 30/09/2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần
2. Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu, dịch vụ, đầu tư.
3. 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.
4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: Đối với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản: chu kỳ SXKD 3 năm
5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không
6. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty liên doanh, liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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	35,28%	35,28%
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 Củ Chi, TP Hồ Chí Minh	35,00%	35,00%

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

1. Kỳ kế toán năm: Bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 năm 2025 và kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2026
2. 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 TrưởngBộ 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

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam:
2. 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
3. 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 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 hện 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 tổn 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.

Loại tài sản cố định	Số năm
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:

Loại bất động sản đầu tư	Số năm
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:

Loại chi phí	Số năm
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 gắng kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa. Nguyên giá của phần mềm máy tính là tòan bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra mà tính đến thời điểm đưa phần mầm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng

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

9. Nguyên tắc kế tóan thuế TNDN hõan 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 ngàylập 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 tóan chi phí trả trước:

- Chi phí trả trước gồm: quảng cáo, hoa hồng môi giới... kinh doanh Chung cư Sơn Kỳ 1 trong giai đọan 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 tóan 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 thuê tài chính: Giá trị khỏan 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 khỏan vay có gốc bằng nmgoại tệ sẽ đánh giá lại theo quy định hiện hành.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khỏan 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 gia 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 mực, 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 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 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

Đvt: đồng

1- Tiền và tương đương tiền	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
- Tiền mặt	871.124.000	1.442.988.500
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.744.193.223	48.761.926.641
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	12.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	**68.615.317.223**	**60.204.915.141**

2- Các khoản đầu tư tài chính

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a/ Chứng khoán kinh doanh	**5.107.663.996**	**4.333.700.800**	**773.963.196**	**1.437.955.710**	**1.409.357.900**	**28.597.810**
- Tổng giá trị cổ phiếu	5.107.663.996	4.333.700.800	773.963.196	1.437.955.710	1.409.357.900	28.597.810
+HPG	*5.107.663.996*	*4.333.700.800*	*773.963.196*	*1.437.955.710*	*1.409.357.900*	*28.597.810*

- 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: 215.072 cổ phiếu
  + Về giá trị: 5.107.663.996 đồng

b/ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1/ Ngắn hạn				
- Tiền gởi có kỳ hạn	570.600.000.000	570.600.000.000	476.700.000.000	476.700.000.000
- Trái phiếu				
b2/ Dài hạn				
- Tiền gởi có kỳ hạn				
- Trái phiếu				

c/ Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	**115.977.589.158**	**0**	**115.977.589.158**	**127.987.189.158**	**0**	**127.987.189.158**
+ Cty CP SX DV Tân Bình Tanimex	38.210.327.271		38.210.327.271	38.210.327.271		38.210.327.271
+ Công ty CP Đầu Tư và Phát Triển Minh Phát	42.367.775.000		42.367.775.000	54.377.375.000		54.377.375.000
+ Công ty CP Giáo Dục Trí Đức	7.405.582.887		7.405.582.887	7.405.582.887		7.405.582.887
+ Công ty CP Bao Bì Việt Phát	27.993.904.000		27.993.904.000	27.993.904.000		27.993.904.000
- Đầu tư vào đơn vị khác	**19.287.500.000**	**(8.020.000.000)**	**11.267.500.000**	**19.287.500.000**	**(6.617.143.026)**	**12.670.356.974**
+ Lương Thực Nam Trung Bộ	8.020.000.000	(8.020.000.000)	0	8.020.000.000	(6.617.143.026)	1.402.856.974
+ Công ty CP Tư Vấn Đầu Tư Giá Trị	11.267.500.000		11.267.500.000	11.267.500.000		11.267.500.000

* Giảm vốn góp vào Cty CP Đầu Tư và Phát Triển Minh Phát bằng hình thức chuyển nhượng 800.000 cổ phần, tỷ lệ góp vốn sau khi chuyển nhượng là 35,28% vốn điều lệ.

3- Phải thu của khách hàng	Cuối kỳ	Đầu năm
a./ Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**10.443.286.885**	**13.988.607.562**
- Cty CP Đầu tư & Phát triển Minh Phát	6.063.554	5.643.432
- Cty CP SX DV Hưng Phát	378.428.759	132.000.000
- Cty TNHH TM SX XD Gia Hân	1.350.675.903	2.003.960.533
- Cty CP Nhà hàng Dori	0	477.946.912
- Cty CP ACECOOK Việt Nam	389.906.505	401.127.596
- Cty CP CAPITAL SEAWEED CONSUMER VIỆT NAM	476.501.996	953.566.540
- Cty TNHH DECOTEX	0	593.544.738
- Cty Êm Đềm	865.602.131	1.115.602.131
- Cty CP Thương mại Dịch vụ Tư vấn Việt An	0	1.975.752.000
- Cty TNHH PEARL DENT	3.576.842.639	3.577.168.112
- Phải thu khách hàng khác (ĐK: 122 KH - CK: 125 KH)	3.399.265.398	2.752.295.568
b./ Phải thu của khách hàng dài hạn	**4.314.243.035**	**8.628.486.070**
- Cty TNHH TM SX XD Gia Hân	741.771.035	1.483.542.070
- Cty TNHH PEARL DENT	3.572.472.000	7.144.944.000
c./ Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**384.492.313**	**137.643.432**
- Cty CP Đầu tư & Phát triển Minh Phát	6.063.554	5.643.432
- Cty CP SX DV Hưng Phát	378.428.759	132.000.000

4- Phải thu khác	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a/ Ngắn hạn	**20.404.221.594**	**0**	**41.215.800.431**	**0**
- 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	65.000.000		0	
- Ký cược, ký quỹ	7.410.106.831		10.784.694.260	
- Cho mượn	0		0	
- Các khoản chi hộ	0		0	
- Phải thu lãi tiền gửi tiết kiệm & trái phiếu dự thu, lãi cho vay	11.695.843.833		8.865.913.417	
- Phải thu thuế TNDN tạm nộp từ KD BĐS	1.165.836.604		1.204.323.683	
- Phải thu trái phiếu đáo hạn	0		20.000.000.000	
- Phải thu khác	67.434.326		360.869.071	
b/ Dài hạn	**5.719.707.000**	**0**	**5.759.707.000**	**0**
- Ký cược, ký quỹ	5.719.707.000		5.759.707.000	
- Phải thu khác	0		0	
Cộng	**26.123.928.594**	**0**	**46.975.507.431**	**0**

5- Tài sản thiếu chờ xử lý	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
a/ Tiền				
b/ Hàng tồn kho				
c/ TSCĐ				
d/ Tài sản khác				
Cộng				

6- Nợ xấu

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	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	**1.694.669.210**	**1.694.669.210**	**1.956.596.158**	**1.956.596.158**
+ 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	865.602.131	865.602.131	1.115.602.131	1.115.602.131
. Cty CP Nhà hàng Dori	0	0	477.946.912	477.946.912
- 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	1.694.669.210	1.694.669.210	1.956.596.158	1.956.596.158

7- Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	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		0	
- Hàng gửi bán	0		0	
- Hàng hóa kho bảo thuế	0		0	
- Hàng hóa bất động sản	0		0	
Cộng	**0**	**0**	**0**	**0**

8- Tài sản dở dang dài hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a/ Chi phí SXKD dở dang dài hạn	**127.266.332.105**	**127.266.332.105**	**125.866.616.083**	**125.866.616.083**
- Dự án Khu chung cư Bình Tân	71.302.436.671	71.302.436.671	70.331.648.776	70.331.648.776
- 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	34.412.115.429	34.412.115.429	34.344.524.502	34.344.524.502
- Nhà lưu trú công nhân (nhà ở xã hội) KCNTB mở rộng	17.631.761.892	17.631.761.892	17.270.424.692	17.270.424.692
b/ Xây dựng cơ bản dở dang	**376.281.500**	**376.281.500**	**120.000.000**	**120.000.000**
- Mua sắm	256.281.500	256.281.500	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
Cộng	**127.642.613.605**	**127.642.613.605**	**125.986.616.083**	**125.986.616.083**

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
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	**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**
- Mua trong năm				171.455.557			171.455.557
- Đầu tư XDCB hoàn thành							0
- Tăng khác							0
- Chuyển sang BĐS Đầu tư							0
- Thanh lý, nhượng bán							0
- Giảm khác							0
Số dư cuối kỳ	**46.697.280.981**	**2.934.972.308**	**42.413.634.293**	**2.165.742.768**	**2.790.942.551**	**84.487.778.901**	**181.490.351.802**
Giá trị hao mòn luỹ kế							0
Số dư đầu năm	**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**
- Khấu hao trong năm	2.039.974.752	350.767.344	3.728.433.718	171.515.389			6.290.691.203
- Tăng khác							0
- Chuyển sang bất động sản đầu tư							0
- Thanh lý, nhượng bán							0
- Giảm khác							0
Số dư cuối kỳ	**38.688.867.855**	**2.819.389.227**	**25.908.576.890**	**1.852.618.792**	**2.790.942.551**	**84.487.778.901**	**156.548.174.216**
Giá trị còn lại							0
- Tại ngày đầu năm	10.048.387.878	466.350.425	20.233.491.121	313.183.808	0	0	31.061.413.232
- Tại ngày cuối kỳ đã đánh giá lại	8.008.413.126	115.583.081	16.505.057.403	313.123.976	0	0	24.942.177.586

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 đồng
- TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 126.577.213.498 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
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**0**	**0**	**0**	**445.000.000**	**0**	**445.000.000**
- Mua trong năm	0	0	0	0	0	0
- Tạo ra từ nội bộ dn	0	0	0		0	0
- Đầu tư XDCB hoàn thành	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
- Giảm khác	0	0	0			0
Số dư cuối kỳ	**0**	**0**	**0**	**445.000.000**	**0**	**445.000.000**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	**0**	**0**	**0**	**445.000.000**	**0**	**445.000.000**
- Khấu hao trong năm	0	0	0	0	0	0
- Tăng khác	0	0	0	0	0	0
- Thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	0	0
- Giảm khác	0	0	0			0
Số dư cuối kỳ	**0**	**0**	**0**	**445.000.000**	**0**	**445.000.000**
Giá trị còn lại						
- Tại ngày Đầu năm	0	0	0	0	0	0
- Tại ngày cuối kỳ đã đánh giá lại	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 thuê 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
Nguyên giá TSCĐ thuê TC						
Số dư đầu năm	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
- Thuê tài chính trong năm						
- Mua lại TSCĐ Thuê tài chính						
- Tăng khác						
- Trả lại TSCĐ Thuê tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
- Khấu hao trong năm						
- Mua lại TSCĐ Thuê tài chính						
- Tăng khác						
- Trả lại TSCĐ Thuê tài chính						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Giá trị còn lại						
- Tại ngày Đầu năm	0	0	0	0	0	0
- Tại ngày cuối kỳ đã đánh giá lại	0	0	0	0	0	0

* Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong kỳ:
* Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm
* Điều khoản gia hạn thuê 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
a/ Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	**603.858.516.306**	**291.944.691**	**0**	**604.150.460.997**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	603.858.516.306	291.944.691	0	604.150.460.997
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn luỹ kế	**453.023.545.661**	**28.801.427.200**	**0**	**481.824.972.861**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	453.023.545.661	28.801.427.200	0	481.824.972.861
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại	**150.834.970.645**			**122.325.488.136**
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà	150.834.970.645			122.325.488.136
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
b/ Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị hao mòn luỹ kế				
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng				
Giá trị còn lại				
- 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 nắm giữ chờ tăng giá: 293.131.430.585 đồng
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác

13- Chi phí trả trước	Cuối kỳ	Đầu năm
a/ Ngắn hạn	**4.370.200.752**	**4.404.639.007**
- Chi phí sửa chữa		
- Chi phí thuê máy chủ, dịch vụ CNTT	0	20.893.500
- Tiền thuê đất	4.370.200.752	4.383.745.507
- Các khoản khác	0	0
b/ Dài hạn	**155.490.474.462**	**165.205.493.254**
- Chi phí sửa chữa	6.684.527.034	11.559.840.013
- Chi phí thuê máy chủ, dịch vụ CNTT	110.899.982	180.273.326
- Hạ tầng KCN MR (SLMB+đền bù)	125.995.773.860	129.337.581.038
- Hạ tầng KCN hiện hữu	9.605.194.706	10.068.095.654
- Tiền thuê đất KCN.TB hiện hữu	12.233.882.587	12.823.467.295
- CCDC cho thuê hoạt động	0	733.333.336
- Các khoản khác	860.196.293	502.902.592
Cộng	**159.860.675.214**	**169.610.132.261**

14- Tài sản khác	Cuối kỳ	Đầu năm
a/ Ngắn hạn	**0**	**0**
- Thuế GTGT được Khấu trừ	0	0
b/ Dài hạn	**321.010.798**	**321.010.798**
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	321.010.798	321.010.798
Cộng	**321.010.798**	**321.010.798**

15- Vay và nợ thuê tài chính

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu năm	
	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						
Cộng	-	-	-	-	-	-

c/ Các khoản nợ thuê tài chính

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

d/ Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
- Vay;				
- Nợ thuê tài chính				
- Lý do chưa thanh toán				
Cộng				

16 - Phải trả người bán

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	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 XD TM Khang Nam	0	0	973.573.041	973.573.041
- Viện Nghiên Cứu Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh	200.000.000	200.000.000	0	0
- Phải trả cho các đối tượng khác	0	0	32.870.525	32.870.525
Cộng	**200.000.000**	**200.000.000**	**1.006.443.566**	**1.006.443.566**
b/ Các khoản phải trả người bán dài hạn	**0**	**0**	**33.000.000**	**33.000.000**

c/ Số nợ quá hạn chưa thanh toán

d/ Phải trả người bán là các bên liên quan

17- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số thuế, tiền phạt đã tạm nộp được khấu trừ	Khấu trừ số thuế nộp thừa các năm trước	Cuối kỳ
a/ Phải nộp (Chi tiết theo từng loại thuế)						
Thuế GTGT	8.177.815.756	20.361.559.253	21.701.197.491			6.838.177.518
Thuế TNDN	4.444.869.849	29.268.201.567	27.788.736.435	38.487.079		5.885.847.902
Thuế TNCN	173.665.455	5.444.015.104	4.949.685.970			667.994.589
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	12.264.667.528	12.348.760.720	17.013.681.404			7.599.746.844
Cộng	**25.061.018.588**	**67.422.536.644**	**71.453.301.300**	**38.487.079**	**0**	**20.991.766.853**

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

18 - Chi phí phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
a/ Ngắn hạn	**0**	**10.000.000**
- 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	0	10.000.000
- Các khoản trích trước khác	0	0
b/ Dài hạn	**52.710.399.647**	**53.133.955.072**
- Lãi vay		
- Các khoản khác	52.710.399.647	53.133.955.072
+ Nguồn phí duy tu bảo dưỡng KCN	24.570.590.861	24.994.146.286
+ Trích trước chi phí hạ tầng KCN Tân Bình	28.139.808.786	28.139.808.786
Cộng	**52.710.399.647**	**53.143.955.072**

19- Phải trả khác	Cuối kỳ	Đầu năm
a/ Ngắn hạn		
- Tài sản thừa chờ xử lý		
- Kinh phí Công đoàn	87.691.000	85.493.000
- Bảo hiểm xã hội	0	206.676.500
- Bảo hiểm y tế	0	36.463.500
- Bảo hiểm thất nghiệp	0	20.248.000
- Phải trả về cổ phần hóa		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	20.801.482.634	17.832.575.351
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.597.564.600	2.229.062.600
- Phí Bảo trì chung cư	36.605.891	36.518.095
- Phí duy tu hạ tầng (gồm cả phần chưa thu tiền sau khi trích Dự phòng nợ khó đòi)	33.739.950	124.809.616
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.256.329.868	6.936.368.872
Cộng	**29.813.413.943**	**27.508.215.534**
b/ Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	67.364.158.936	56.461.820.144
- Tiền đền bù	36.084.609.927	34.366.295.127
- Phí TICC	5.502.629.860	5.502.629.860
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
Cộng	**108.951.398.723**	**96.330.745.131**

20- Doanh thu chưa thực hiện	Cuối kỳ	Đầu năm
a/ Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước	6.586.240.582	6.511.240.582
- Doanh thu từ chương trình khách hàng truyền thống		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
Cộng	**6.586.240.582**	**6.511.240.582**
b/ Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước	100.899.078.540	104.043.606.268
- Doanh thu từ khách hàng truyền thống		
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
Cộng	**100.899.078.540**	**104.043.606.268**

21- Trái phiếu phát hành	Cuối kỳ	Đầu năm
21.1/ Trái phiếu thường		
21.2/ Trái phiếu chuyển đổi		

22- Cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm

23 - Dự phòng phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
a/ Ngắn hạn		
b/ Dài hạn		

24 - Tài sản thuế thu nhập hõan lại và thuế thu nhập hõan lại phải trả

	Cuối kỳ	Đầu năm
a/ Tài sản thuế thu nhập hõan lại		
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hõan lại		
- Tài sản thuế thu nhập hõan lại liên quan đến khỏan chênh lệch tạm thời được khấu trừ	321.010.798	321.010.798
- Tài sản Thuế thu nhập hõan lại liên quan đến khỏan lỗ tính Thuế chưa sử dụng		
- Tài sản Thuế thu nhập hõan lại liên quan đến khỏan ưu đãi tính thuế chưa sử dụng		
- Số bù trừ với thuế thu nhập hõan lại phải trả		
b/ Thuế thu nhập hõan lại phải trả		
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hõan lại phải trả		
- Thuế thu nhập hõan lại phải trả phát sinh từ các khỏan chênh lệch tạm thời chịu thuế		
- Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hõan 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*
Số dư đầu kỳ trước	**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 trước						0
- Lãi trong năm trước					116.571.804.652	116.571.804.652
- Tăng khác						0
- Giảm vốn trong năm trước						0
- Lỗ trong năm trước						0
- Giảm khác					104.890.693.785	104.890.693.785
Số dư cuối kỳ trước	**300.000.000.000**	**170.675.017.127**	**0**	**151.366.194.011**	**232.947.558.018**	**854.988.769.156**
Số dư đầu kỳ này	**300.000.000.000**	**170.675.017.127**	**0**	**151.366.194.011**	**232.947.558.018**	**854.988.769.156**
- Tăng vốn trong năm nay						0
- Lãi trong năm nay					117.687.363.336	117.687.363.336
- Tăng khác						0
- Giảm vốn trong năm nay						0
- Lỗ trong năm nay						0
- Giảm khác					107.744.387.257	107.744.387.257
Số dư cuối kỳ này	**300.000.000.000**	**170.675.017.127**	**0**	**151.366.194.011**	**242.890.534.097**	**864.931.745.235**

b - Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn góp của Công ty mẹ	0	0
- Vốn góp của các đối tượng khác	300.000.000.000	300.000.000.000
Cộng	**300.000.000.000**	**300.000.000.000**

c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sỡ 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	89.631.498.000	89.798.812.500

d- Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
- 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	

đ- Cổ tức

- 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	

e- Các quỹ của doanh nghiệp

	Cuối kỳ	Đầu năm
- 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.

26- Chênh lệch đánh giá lại tài sản	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
27 - Chênh lệch tỷ giá	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
28- Nguồn kinh phí	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
29- Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán	**Cuối kỳ**	**Đầu năm**
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)	266,85	280,05
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		

30- Các thông tin khác:

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
1- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**60.479.956.254**	**57.300.033.060**
a/ Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng		
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	60.479.956.254	57.300.033.060
- 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	2.691.000.000	2.685.000.000
- Công ty Taniservice	269.053.329	262.530.188
- Công ty Minh Phát	1.453.275.610	1.060.571.743
- Công ty Thịnh Phát	2.012.518.542	2.233.446.010
- Công ty Tân Phú	36.000.000	36.000.000
- Công ty Hưng Phát	514.100.703	363.239.663
2- Các khoản giảm trừ doanh thu	**0**	**0**
3- Giá vốn hàng bán	**Quý 4 năm nay**	**Quý 4 năm trước**
- Giá vốn của hàng hóa đã bán		
- Giá vốn của thành phẩm đã bán	0	0
Trong đó: 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	12.177.656.260	8.982.355.039
- Giá trị còn lại, chi phí nhượng bán, thanh lý của BĐS đầu tư		
- Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư		
Cộng	**12.177.656.260**	**8.982.355.039**
4- Doanh thu hoạt động tài chính	**Quý 4 năm nay**	**Quý 4 năm trước**
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.323.285.524	9.752.397.910
- Lãi bán các khoản đầu tư	0	1.023.510.914
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	0	695.520.000
- Lãi chênh lệch tỷ giá	6.139	298.533
- Lãi bán hàng trả chậm	49.704.363	342.601.272
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		
Cộng	**15.372.996.026**	**11.814.328.629**
5- Chi phí tài chính	**Quý 4 năm nay**	**Quý 4 năm trước**
- Lãi tiền vay		
- Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm		
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		21.030.397.625
- Lỗ chênh lệch tỷ giá		
- Dự phòng giảm giá chứng khóan kinh danh và tổn thất đầu tư	706.065.101	(8.171.079.652)
- Chi phí tài chính khác	167.762	60.500
- Các khoản ghi nhận giảm chi phí tài chính		
Cộng	**706.232.863**	**12.859.378.473**
6- Thu nhập khác	**Quý 4 năm nay**	**Quý 4 năm trước**
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
- Lãi do đánh giá lại tài sản		
- Tiền phạt thu được	4.434.300	1.513.243.566
- Thuế được giảm	0	
- Các khoản khác	1.452.161	497.618
Cộng	**5.886.461**	**1.513.741.184**

7- Chi phí khác	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, mhượng bán TSCĐ		
- Lỗ do đánh giá lại tài sản		
- Các khoản bị phạt, truy thu	-	6.500.042
- Các khoản khác	897.534.316	796.020.884
Cộng	**897.534.316**	**802.520.926**

8- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
a/ Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**14.629.886.170**	**6.781.469.900**
- Chi tiết các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí QLDN	14.629.886.170	6.781.469.900
+Chi phí vật liệu, CCDC	*252.539.356*	*155.951.714*
+Chi phí tiền lương	*6.727.287.632*	*5.110.594.602*
+Chi phí khấu hao TSCĐ	*732.139.974*	*888.129.162*
+Chi phí dịch vụ mua ngoài	*431.713.386*	*99.032.850*
+Chi phí bằng tiền khác	*6.486.205.822*	*527.761.572*
- Các khoản chi phí QLDN khác	0	0
b/ Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	**17.214.456.808**	**13.354.586.106**
- Các khoản chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí bán hàng:	17.214.456.808	13.354.586.106
+Chi phí vật liệu, CCDC	*20.999.109*	*625.742*
+Chi phí tiền lương	*3.126.125.681*	*2.400.552.442*
+Chi phí khấu hao TSCĐ	*801.660.666*	*802.039.202*
+Chi phí dịch vụ mua ngoài	*12.457.154.387*	*9.595.902.116*
+Chi phí bằng tiền khác	*808.516.965*	*555.466.604*
- Các khoản chi phí bán hàng khác	0	0
c/ Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí QLDN	**(48.966.078)**	**(550.822.959)**
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa		
- Hoàn nhập dự phòng tái cơ cấu, dự phòng khác	(48.966.078)	(550.822.959)
- Các khoản ghi giảm khác		

9- Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu , công cụ	273.538.465	156.577.456
- Chi phí nhân công	9.853.413.313	7.511.147.044
- Chi phí khấu hao TSCĐ	8.116.933.578	10.309.425.170
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.888.867.773	9.694.934.966
- Chi phí khác bằng tiền	12.840.280.031	895.503.450
Cộng	**43.973.033.160**	**28.567.588.086**

10- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.349.429.706	5.991.277.796
- 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	7.349.429.706	5.991.277.796

11- Chi phí thuế TNDN hoãn lại	Quý 4 năm nay	Quý 4 năm trước
- 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	0	106.951.694
- 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	0	106.951.694

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	0
- Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu		
- Chuyển nợ thành vốn chủ sỡ 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

4- Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

IX- Những thông tin khác

Tân Hòa, ngày 14 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	P.Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Ngọc Thơm	Hà Thị Thu Thảo	Nguyễn Đình Minh Triết

M.S.D.N: 0301464904 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH