

CÔNG TY CỔ PHẦN
SXXKD 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: 347 /CV-ĐT&DA
No.: 347 /CV-DT&DA

TP.HCM, ngày 13 tháng 5 năm 2026
HCMC, May 13/ 2026

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, Quận Tân Hòa, TP.HCM/325 *Ly Thuong Kiet, District 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 soát xét bán niên năm 2026 và giải trình kết quả kinh doanh (Niên độ tài chính từ 01/10/2025 - 30/9/2026)/ *Reviewed Interim Financial statement 2026 and Explanation of business results. (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 13/05/2026 tại đường dẫn: <https://www.tanimex.com.vn/> ⇒ Quan hệ cổ đông/*This information was published on the company's website on 05/13/2026 (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/CEO

Tài liệu đính kèm/Attached:

-BCTC kiểm toán bán niên năm 2026/ Reviewed Interim
Financial statement 2026.

Nơi nhận/Recipient:

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



TRẦN QUANG TRƯỜNG



BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN
SẢN XUẤT KINH DOANH
XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ
VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 4
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5
4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 31 tháng 3 năm 2026	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026	13 - 51
8. Phụ lục	52 - 54



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301464904, đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 7 năm 2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 14 tháng 01 năm 2026 do Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh cấp.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán TIX theo Quyết định số 144/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 17 tháng 11 năm 2009.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 325 Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84-28) 38 686 378
- Fax : (84-28) 38 652 322

Công ty có một bộ phận trực thuộc là Ban quản lý Hạ tầng Khu công nghiệp Tân Bình, địa chỉ tại số 02 Đường CN13, Khu công nghiệp Tân Bình, phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Thoát nước và xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục mầm non;
- Thu gom và vận chuyển rác thải (không hoạt động tại trụ sở);
- Bán buôn vật tư, nguyên liệu ngành in, bao bì, nhựa, giấy, kim loại (trừ phế liệu, phế thải) và thiết bị máy móc phục vụ cho ngành sản xuất bao bì và ngành in;
- Bán buôn máy móc, thiết bị ngành in;
- Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ liệu, phụ tùng vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, phương tiện giao thông vận tải. Bán buôn lương thực, thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở);
- Sản xuất hàng công nghiệp, tiêu thụ công nghiệp phục vụ tiêu dùng nội địa và xuất khẩu. Dịch vụ nhà hàng, khách sạn, kiều hối. Kinh doanh du lịch nội địa, quốc tế. Đầu tư và hợp tác sản xuất hàng xuất khẩu. Đầu tư và hợp tác đầu tư xây dựng: nhà, xưởng sản xuất các mặt hàng để xuất khẩu. Thi công xây dựng: các công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình giao thông, cấp thoát nước và cây xanh (gồm mới và duy tu), các công trình thủy lợi, hệ thống chiếu sáng. Kinh doanh kho hàng, xưởng sản xuất và giao nhận hàng. Dịch vụ: thể dục, thể thao (sân tennis, hồ bơi và các loại hình thể dục, thể thao giải trí khác). Sản xuất, gia công khung kèo thép, các sản phẩm cơ khí phục vụ sản xuất, xây dựng và tiêu dùng. Lắp dựng khung kèo thép. San lấp mặt bằng. Vận chuyển hàng hóa, đại lý vận tải. Mua bán vật tư phục vụ nuôi trồng thủy sản. Kinh doanh công viên cây xanh (trồng cây, chăm sóc cây xanh). Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Duy tu nạo vét cống rãnh. Sản xuất và mua bán nước tinh khiết. Sản xuất suất ăn công nghiệp. Dịch vụ rửa xe. Kinh doanh vận chuyển hành khách theo hợp đồng. Sản xuất, chế biến và mua bán các loại thực phẩm, thức ăn gia súc, thủy hải sản. Đào tạo dạy nghề. Sửa chữa bảo trì ô tô và xe cơ giới các loại. Tư vấn cung cấp giải pháp công nghệ và thi công các hệ thống xử lý nước thải, nước tinh khiết, rác, khí thải và các nhân tố gây ô nhiễm môi trường. Trồng rừng. Khai thác cát đen. Khai thác đất sét. Sản xuất gạch gó và nguyên vật liệu xây dựng. Lập tổng dự toán và dự toán công trình. Tư vấn đấu thầu. Lập dự án đầu tư. Thẩm tra thiết kế và dự toán. Khai thác và xử lý nước ngầm. Đầu tư xây dựng và cho thuê văn phòng. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Dịch vụ giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu và khai thuê hải quan. Đầu tư xây dựng và kinh doanh trung tâm thương mại. Kinh doanh khai thác và quản lý chợ. Cho thuê cao ốc văn phòng. Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ môi giới, quản lý, định giá, đấu giá sàn giao dịch bất động sản. Quảng cáo. Kinh doanh bất động sản. Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Minh Tâm	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2025
Ông Trần Quang Trường	Phó Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2025
Bà Trần Thị Thanh Nhân	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2025
Ông La Ngọc Thông	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 01 năm 2026
Ông Phan Ngọc Liêm	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên độc lập	Tái bổ nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2025

Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 01 năm 2025
Ông La Ngọc Thông	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 01 năm 2026
Ông Phan Ngọc Liêm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 01 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Trần Quang Trường	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2025
Ông Nguyễn Đình Minh Triết	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2025
Bà Lê Nguyễn Hương Dương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2025

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Quang Trường - Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 01 năm 2025).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Hội đồng quản trị,



Trần Quang Trường
Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ngày 11 tháng 5 năm 2026



Số: 1.1039/26/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ
ĐẦU TƯ TÂN BÌNH**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 11 tháng 5 năm 2026, từ trang 06 đến trang 54, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Trần Thị Thủy Quyên
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1539-2023-008-1
Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 5 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		621.598.592.980	596.427.093.955
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	50.350.325.737	60.204.915.141
1. Tiền	111		50.350.325.737	50.204.915.141
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	10.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		526.291.775.400	478.109.357.900
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	2.759.673.495	1.437.955.710
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(67.898.095)	(28.597.810)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	523.600.000.000	476.700.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		37.628.230.558	53.708.181.907
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	12.941.878.841	13.988.607.562
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	1.063.543.341	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	V.5a	24.952.879.716	41.215.800.431
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.330.071.340)	(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		7.328.261.285	4.404.639.007
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	2.017.579.153	4.404.639.007
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	5.310.682.132	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

014
CÔNG
CỔ
XUẤT
NHẬP
KHẨU
DỊCH VỤ
TÂN
BÌNHN: 0300
CÔNG
KIỂM T
SƠN H

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		606.477.333.660	630.020.259.743
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.913.209.599	15.953.209.599
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	8.628.486.070	8.628.486.070
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	V.4b	1.565.016.529	1.565.016.529
3. Vốn kinh doanh ở 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	V.5b	5.719.707.000	5.759.707.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6	-	-
II. Tài sản cố định	220		27.838.890.267	31.061.413.232
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	27.838.890.267	31.061.413.232
- Nguyên giá	222		181.318.896.245	181.318.896.245
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(153.480.005.978)	(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	V.9	-	-
- 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	V.10	135.179.204.255	150.834.970.645
- Nguyên giá	231		603.858.516.306	603.858.516.306
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(468.679.312.051)	(453.023.545.661)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		126.092.716.083	125.986.616.083
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	125.972.716.083	125.866.616.083
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	120.000.000	120.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		139.254.689.158	140.657.546.132
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	127.987.189.158	127.987.189.158
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	19.287.500.000	19.287.500.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(8.020.000.000)	(6.617.143.026)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		162.198.624.298	165.526.504.052
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	161.877.613.500	165.205.493.254
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	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		1.228.075.926.640	1.226.447.353.698



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		379.264.524.188	371.458.584.542
I. Nợ ngắn hạn	310		115.157.557.610	117.917.278.071
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	2.308.451.594	1.006.443.566
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	933.631.143	743.496.256
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	8.914.775.093	25.061.018.588
4. Phải trả người lao động	314	V.17	4.058.746.797	5.541.746.797
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	4.393.745.507	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	V.19a	4.248.983.122	6.511.240.582
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	31.917.987.825	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	V.21	58.381.236.529	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		264.106.966.578	253.541.306.471
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	V.18b	52.702.445.493	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	V.19b	102.471.342.404	104.043.606.268
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b,c	108.900.178.681	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 hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		848.811.402.452	854.988.769.156
I. Vốn chủ sở hữu	410		848.811.402.452	854.988.769.156
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.22	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	V.22	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	V.22	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	V.22	226.770.191.314	232.947.558.018
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		162.703.170.761	232.947.558.018
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		64.067.020.553	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.228.075.926.640	1.226.447.353.698

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 5 năm 2026



Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập



Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng



Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	119.928.822.012	114.653.289.719
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		119.928.822.012	114.653.289.719
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	21.863.324.876	29.144.029.534
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		98.065.497.136	85.509.260.185
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	20.204.042.637	18.328.969.835
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.447.301.096	2.393.997.410
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	22.783.028.501	22.078.215.721
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	14.567.687.880	13.683.235.173
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		79.471.522.296	65.682.781.716
11. Thu nhập khác	31	VI.7	683.580.582	762.691.290
12. Chi phí khác	32	VI.8	799.325.761	606.299
13. Lợi nhuận khác	40		(115.745.179)	762.084.991
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		79.355.777.117	66.444.866.707
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	15.288.756.564	12.210.966.194
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>64.067.020.553</u>	<u>54.233.900.513</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	<u>1.905</u>	<u>1.576</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	<u>1.905</u>	<u>1.576</u>



Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập



Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 5 năm 2026

Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc



Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		135.677.442.201	135.169.557.196
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(27.936.132.591)	(28.076.324.446)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(16.257.447.388)	(15.199.280.744)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.16	(12.505.777.166)	(11.739.700.004)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		29.166.718.777	16.050.123.359
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(49.254.378.411)	(49.411.339.910)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		58.890.425.422	46.793.035.451
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(3.045.900.060)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(201.600.000.000)	(161.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		154.700.000.000	164.426.186.300
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
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	V.5a, V.13	15.519.249.667	14.699.701.742
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(31.380.750.333)	14.279.987.982

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
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 trả lại 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 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	V.20a, V.22	(37.364.180.000)	(37.343.110.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(37.364.180.000)	(37.343.110.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(9.854.504.911)	23.729.913.433
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	60.204.915.141	47.437.268.487
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(84.493)	183.456
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	50.350.325.737	71.167.365.376

Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập

Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 5 năm 2026
Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Dịch vụ và Đầu tư Tân Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là 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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát	Lầu 4, toà nhà Tani - Office, số 475D Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Bán buôn vật tư, nguyên vật liệu ngành in, bao bì, nhựa, giấy, kim loại và thiết bị, máy móc, phục vụ cho ngành sản xuất bao bì ngành in	45,28%	45,28%	45,28%
Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex	Lầu 3, toà nhà Tani - Office, số 475D Lê Trọng Tấn, phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, kho bãi, nhà ở, xưởng sản xuất, cho thuê kho hàng, xưởng sản xuất, kinh doanh khu chung cư	22,85%	22,85%	22,85%
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức	1333A Thoại Ngọc Hầu, phường Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	Giáo dục trung học sơ sở, trung học phổ thông, mầm non	22,08%	22,08%	22,08%
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát	Lô C3-13, đường N8, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, xã Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất giấy, bao bì	35,00%	35,00%	35,00%

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Công ty có một bộ phận trực thuộc là Ban quản lý Hạ tầng Khu công nghiệp Tân Bình, địa chỉ tại số 02 Đường CN13, Khu công nghiệp Tân Bình, phường Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 101 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 105 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 và kết thúc vào ngày 30 tháng 9 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với hợp đồng mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Cổ tức của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc kỳ kế toán do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.



464
NG T
PH
KINH
NHẬP
U VÀ
N B
O H

4987

3 TY

ÁN VÀ

& C

1 - T

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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 sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) 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 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.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí sửa chữa, chi phí hạ tầng Khu công nghiệp hiện hữu, chi phí thuê đất Khu công nghiệp hiện hữu và chi phí hạ tầng Khu công nghiệp mở rộng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp hiện hữu

Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp hiện hữu cho diện tích nhà xưởng cho thuê được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 30 năm kể từ năm 2017.

Chi phí thuê đất Khu công nghiệp hiện hữu

Chi phí thuê đất Khu công nghiệp hiện hữu được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng khi phát sinh doanh thu cho thuê đất với thời gian 28 năm kể từ năm 2019.

Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp mở rộng

Chi phí đền bù và san lấp mặt bằng cho Khu công nghiệp mở rộng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 48 năm kể từ năm 2010.

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 31
Máy móc và thiết bị	03 - 06
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Cây lâu năm	07
Tài sản cố định hữu hình khác	04 - 07

10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ có chương trình phần mềm máy tính.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của chương trình phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Chương trình phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 vào chi phí, 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 giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê 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 tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà	08 - 30

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

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 hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. 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.

15. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua và khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị.

16. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê đất

Doanh thu tại Khu công nghiệp hiện hữu đã được ghi nhận doanh thu một lần và kết thúc vào năm 2014. Khu công nghiệp mở rộng ghi nhận doanh thu theo thời gian của dự án.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.

17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập 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

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 lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

19. Bên liên quan

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

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

20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

21. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ phải trả tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	1.183.635.230	1.442.988.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	49.166.690.507	48.761.926.641
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 01 tháng)	-	10.000.000.000
Cộng	<u>50.350.325.737</u>	<u>60.204.915.141</u>

- ⁽ⁱ⁾ Trong đó, khoản tiền gửi ngân hàng Công ty giữ hộ để chờ đền bù tái định cư dự án Khu dân cư phụ trợ Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng với số tiền là 36.084.609.927 VND (số đầu năm là 34.366.295.127 VND) (xem thuyết minh số V.20b).

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

	<u>Số cuối kỳ</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Dự phòng</u>
Cổ phiếu	2.759.673.495	2.691.775.400	67.898.095	1.437.955.710	1.409.357.900	28.597.810
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	2.759.673.495	2.691.775.400	67.898.095	1.437.955.710	1.409.357.900	28.597.810
Cộng	<u>2.759.673.495</u>	<u>2.691.775.400</u>	<u>67.898.095</u>	<u>1.437.955.710</u>	<u>1.409.357.900</u>	<u>28.597.810</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Công ty nắm giữ 100.066 cổ phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (số đầu năm là 50.066 cổ phiếu).

Lý do thay đổi: tăng do mua thêm 200.000 cổ phiếu với giá mua và chi phí mua là 5.458.497.753 VND. Ngoài ra, trong kỳ Công ty đã bán đi 150.000 cổ phiếu với giá trị tương ứng là 4.136.779.968 VND.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	28.597.810	110.795.234
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	39.300.285	(105.986.234)
Số cuối kỳ	67.898.095	4.809.000

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng.

Trong đó bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn 90.000.000.000 VND được trích từ tài khoản phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ để sử dụng cho dự án Chung cư Bình Tân (Chung cư Milky Way) (xem thuyết minh số V.22b).

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết	127.987.189.158	-	127.987.189.158	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát ⁽ⁱ⁾	54.377.375.000	-	54.377.375.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex ⁽ⁱⁱ⁾	38.210.327.271	-	38.210.327.271	-
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát ⁽ⁱⁱⁱ⁾	27.993.904.000	-	27.993.904.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức ^(iv)	7.405.582.887	-	7.405.582.887	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.287.500.000 (8.020.000.000)	-	19.287.500.000 (6.617.143.026)	-
Công ty Cổ phần Lương thực Nam Trung Bộ ^(v)	8.020.000.000 (8.020.000.000)	-	8.020.000.000 (6.617.143.026)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Giá Trị ^(vi)	11.267.500.000	-	11.267.500.000	-
Cộng	147.274.689.158 (8.020.000.000)	-	147.274.689.158 (6.617.143.026)	-

(i) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 3.622.250 cổ phiếu, tương đương với 45,28% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát.

Theo Quyết định số 02/2026/QĐ-HDQT ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Hội đồng quản trị, Công ty có kế hoạch chuyển nhượng 1.640.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát và giảm tỷ lệ sở hữu sau chuyển nhượng còn 24,8% vốn điều lệ của Công ty này. Tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2026, Công ty vẫn chưa tìm kiếm được đối tác phù hợp để chuyển nhượng vốn.

(ii) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 2.285.200 cổ phiếu, tương đương 22,85% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- (iii) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 1.750.000 cổ phiếu, tương đương 35,00% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát.
- (iv) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 772.800 cổ phiếu, tương đương 22,08% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức.
- (v) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 1.200.000 cổ phiếu, tương đương 18,74% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Cổ phần Lương thực Nam Trung Bộ.
- (vi) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 987.500 cổ phiếu, tương đương 19,75% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Giá Trị.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với cùng kỳ năm trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.617.143.026	13.721.087.620
Trích lập dự phòng bổ sung	1.402.856.974	2.493.780.842
Số cuối kỳ	8.020.000.000	16.214.868.462

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty liên kết như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát		
Cho thuê kho xưởng, mặt bằng, hạ tầng	2.897.720.000	2.317.720.000
Cho thuê đất	(149.530.450)	-
Phải thu tiền điện	24.678.403	22.188.247
Phải thu phí xử lý nước thải	16.876.384	14.235.739
Phí tiền điện	77.183.210	71.257.329
Phí dịch vụ bảo trì kho xưởng, tòa nhà văn phòng		
Khu công nghiệp	604.085.540	626.295.995
Quản lý tòa nhà văn phòng Khu công nghiệp	864.000.000	864.000.000
Chi phí ủy thác kinh doanh kho xưởng	4.033.025.535	3.607.209.376
Cổ tức được chia	3.078.912.500	2.716.687.500
Cổ tức phải trả	5.775.000.000	5.775.000.000
Chi tiền trả cổ tức	4.125.000.000	4.125.000.000
Thu tiền	3.226.064.091	2.584.791.358
Thanh toán tiền hàng	5.013.914.140	5.668.468.468

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình		
Tanimex		
Cho thuê văn phòng	414.720.000	414.720.000
Cho thuê trạm cấp nước	59.400.000	54.000.000
Phải thu phí xử lý nước thải	6.651.534	7.907.148
Thu phí duy tu cơ sở hạ tầng	12.417.216	12.417.216
Phải thu tiền điện	26.777.272	25.181.632
Cho thuê hội quán	39.372.000	35.788.800
Chi phí xăng, nước sinh hoạt	204.757.158	238.439.064
Cổ tức được chia	3.999.100.000	3.999.100.000
Cổ tức phải trả	9.450.000.000	9.450.000.000
Chi tiền trả cổ tức	6.750.000.000	6.750.000.000
Thu tiền	609.944.058	602.419.139
Thanh toán tiền hàng	31.201.905	24.998.002
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức		
Doanh thu cho thuê trường học	5.250.000.000	5.250.000.000
Cho thuê mặt bằng	132.000.000	120.000.000
Cổ tức được chia	463.680.000	-
Thu tiền	5.920.200.000	5.907.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát		
Cổ tức được chia	350.000.000	350.000.000
3. Phải thu của khách hàng		
3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát	195.183.323	137.643.432
Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình	191.765.856	132.000.000
Tanimex	3.417.467	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát	-	5.643.432
Phải thu các khách hàng khác	12.746.695.518	13.850.964.130
Công ty TNHH Pearl Dent	3.578.260.772	3.577.168.112
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tư vấn Việt An	1.975.752.000	1.975.752.000
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Xây dựng Gia Hân	996.560.422	2.003.960.533
Các khách hàng khác	6.196.122.324	6.294.083.485
Cộng	12.941.878.841	13.988.607.562

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



4649
CÔNG TY
CỔ PHẦN
KINH DOANH
XUẤT NHẬP
KHẨU DỊCH VỤ
VÀ ĐẦU TƯ
TÂN BÌNH
HỒ CHÍ MINH

49815

CÔNG TY TNHH
ĐẦU TƯ VÀ
& C
TP. HCM

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Pearl Dent	7.144.944.000	7.144.944.000
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Xây dựng Gia Hân	1.483.542.070	1.483.542.070
Cộng	8.628.486.070	8.628.486.070

4. Trả trước cho người bán**4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho bên liên quan	458.362.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú	458.362.800	-
Trả trước cho các người bán khác	605.180.541	300.000.000
Công ty TNHH Auto HTM	512.695.243	-
Viện Nghiên cứu Phát triển TP. Hồ Chí Minh	-	300.000.000
Các nhà cung cấp khác	92.485.298	-
Cộng	1.063.543.341	300.000.000

4b. Trả trước cho người bán dài hạn

Khoản trả trước Công ty TNHH Cơ điện Hữu Phát.

5. Phải thu khác**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu bên liên quan	897.534.240	-	20.897.534.240	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức - nợ gốc trái phiếu đáo hạn ⁽ⁱ⁾	-	-	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức - lãi trái phiếu đáo hạn	897.534.240	-	897.534.240	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	24.055.345.476	-	20.318.266.191	-
Tạm ứng	282.324.180	-	-	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	9.704.139.775	-	10.784.694.260	-
Lãi tiền gửi tiết kiệm dự thu	12.343.754.786	-	7.968.379.177	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp của hoạt động kinh doanh bất động sản	1.185.080.144	-	1.204.323.683	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	540.046.591	-	360.869.071	-
Cộng	24.952.879.716	-	41.215.800.431	-

⁽ⁱ⁾ Công ty đã thu tiền nợ gốc trái phiếu Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức theo giấy báo có tại ngày 26 tháng 3 năm 2026 và ngày 27 tháng 3 năm 2026.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**5b. Phải thu dài hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản ký quỹ dài hạn	5.719.707.000	-	5.759.707.000	-
Sờ Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sờ Tài chính TP. Hồ Chí Minh) ⁽ⁱ⁾	5.719.707.000	-	5.719.707.000	-
Công ty Cổ phần Vật tư Xăng dầu	-	-	40.000.000	-
Cộng	5.719.707.000	-	5.759.707.000	-

(i) Tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án Nhà ở xã hội - Chung cư Tanimex tại phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Hưng Hòa, TP. Hồ Chí Minh).

6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức – phải thu khác		897.534.240	897.534.240		897.534.240	897.534.240
Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Kinh doanh nhà Êm Đềm - Phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	865.602.131	-	Trên 03 năm	1.115.602.131	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác - Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	Từ 06 tháng đến 01 năm	507.720.907	355.404.635	Từ 06 tháng đến 01 năm	37.520.054	26.264.038
	Từ trên 01 năm đến 02 năm	160.981.725	80.490.862	Từ trên 01 năm đến 02 năm	182.239.581	91.119.790
	Từ 02 năm đến 03 năm	183.392.277	55.017.683	Từ 02 năm đến 03 năm	143.287.480	42.986.244
	Trên 03 năm	103.287.480	-	Trên 03 năm	477.946.912	-
Cộng		2.718.518.760	1.388.447.420		2.854.130.398	1.057.904.312

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.796.226.086	3.389.482.318
Hoàn nhập dự phòng	(466.154.746)	(710.499.298)
Số cuối kỳ	1.330.071.340	2.678.983.020

7. Chi phí trả trước**7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí thuê đất	-	4.383.745.507
Chi phí bảo hiểm	1.017.579.153	-
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.000.000.000	20.893.500
Cộng	2.017.579.153	4.404.639.007

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**7b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp hiện hữu	9.836.645.180	10.068.095.654
Chi phí thuê đất Khu công nghiệp hiện hữu	12.528.674.941	12.823.467.295
Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp mở rộng	127.959.395.006	129.337.581.038
Chi phí sửa chữa	10.701.956.437	11.559.840.013
Công cụ, dụng cụ cho thuê hoạt động	366.666.670	733.333.336
Chi phí thuê máy chủ, dịch vụ công nghệ thông tin	145.586.656	180.273.326
Các chi phí trả trước dài hạn khác	338.688.610	502.902.592
Cộng	<u>161.877.613.500</u>	<u>165.205.493.254</u>

8. Tài sản cố định hữu hình

Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình được trình bày ở Phụ lục số 01 đính kèm.

9. Tài sản cố định vô hình

Chương trình phần mềm máy tính đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng.

10. Bất động sản đầu tư cho thuê

	<u>Nhà</u>
Nguyên giá	
Số đầu năm	603.858.516.306
Số cuối kỳ	<u>603.858.516.306</u>
<i>Trong đó:</i>	
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	266.202.820.077
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	453.023.545.661
Khấu hao trong kỳ	15.655.766.390
Số cuối kỳ	<u>468.679.312.051</u>
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	150.834.970.645
Số cuối kỳ	<u>135.179.204.255</u>

Theo quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Nhà văn phòng 80 Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa	789.720.698	789.720.698	-
Nhà văn phòng 103 Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa	425.543.401	425.543.401	-
Chi phí sửa chữa nâng cấp nhà 103 Lý Thường Kiệt, phường Tân Hòa	202.808.182	202.808.182	-
Cửa hàng 01A, Quốc lộ 22, xã Bà Điểm	354.426.778	354.426.778	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Nhà văn phòng 161/2, Quốc lộ 22, phường Trung Mỹ Tây	313.171.894	313.171.894	-
Nhà số 454 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất	572.728.446	572.728.446	-
Nhà số 442 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất	338.017.542	338.017.542	-
Nhà số 518 Lý Thường Kiệt, phường Tân Sơn Nhất	238.938.793	238.938.793	-
Cụm kho xưởng 01 và 03 nhóm 01 từ kho 01 đến kho 08	35.934.329.141	35.934.329.141	-
Trường mầm non - Chung cư Tây Thạnh	6.072.835.480	6.072.835.480	-
Kho số 09 nhóm 01 cụm 02	4.252.244.340	4.252.244.340	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho số 09 - cụm 02	250.000.000	250.000.000	-
Kho số 18 cụm 06 Khu công nghiệp mở rộng	18.965.176.382	18.965.176.382	-
Kho số 06, 07, 08 cụm 06 nhóm 02	1.646.689.657	1.646.689.657	-
Kho số 08, 09, 10, 11 cụm 02 Khu công nghiệp mở rộng	38.133.285.009	38.133.285.009	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động Trường THPT Sơn Kỳ	1.669.120.527	1.669.120.527	-
Cụm sân tennis nhóm 01	37.043.720.637	28.527.589.130	8.516.131.507
Trạm cấp nước 10 m ³ /giờ	2.152.619.905	2.152.619.905	-
Trạm cấp nước số 02	1.100.748.212	1.100.748.212	-
Trạm cấp nước số 03	1.008.803.169	1.008.803.169	-
Trạm cấp nước số 03	1.593.370.453	1.593.370.453	-
Giá trị xây lắp văn phòng Tanioffice - Lê Trọng Tấn	23.987.847.562	10.509.133.227	13.478.714.335
Hệ thống điều hoà văn phòng Tanioffice - Lê Trọng Tấn	4.882.393.384	4.882.393.384	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy và chống sét văn phòng	915.917.364	915.917.364	-
Trạm biến thế và máy phát điện văn phòng Tanioffice - Lê Trọng Tấn	2.541.916.363	2.541.916.363	-
Hệ thống thang máy văn phòng Tanioffice - Lê Trọng Tấn	866.818.182	866.818.182	-
Nội thất văn phòng Tanioffice - Lê Trọng Tấn	1.110.014.249	1.110.014.249	-
Hệ thống âm thanh, camera văn phòng Tanioffice - Lê Trọng Tấn	701.292.678	701.292.678	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy - kho xưởng cụm 01	1.225.826.991	1.225.826.991	-
Giá trị xây lắp kho xưởng cụm 01	12.598.241.052	12.598.241.052	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy - kho xưởng cụm 02	1.308.337.906	1.308.337.906	-
Giá trị xây lắp kho xưởng cụm 02	12.619.106.953	12.619.106.953	-
Hệ thống làm mát không khí - kho xưởng cụm 02	88.800.000	88.800.000	-
Giá trị xây lắp kho xưởng cụm 03	13.361.914.071	13.361.914.071	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy - kho xưởng cụm 03	1.386.713.979	1.386.713.979	-
Giá trị xây lắp kho xưởng cụm 04	16.376.091.090	16.376.091.090	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy - kho xưởng cụm 04	1.499.163.158	1.499.163.158	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



3014
CÔNG
CỐ
XUẤT
ẤT NI
H VU
TÂN
PHỐ

3004
CÔNG
M TO,
A
HỒ

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Hệ thống làm mát không khí - kho xưởng cụm 01 - 02	177.600.000	177.600.000	-
Giá trị xây lắp kho xưởng cụm 01 - 06	27.244.605.834	27.244.605.834	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho xưởng cụm 01 - 06	1.895.728.729	1.895.728.729	-
Giá trị xây lắp kho xưởng cụm 01 - 05	22.762.024.135	22.762.024.135	-
Sàn lửng bên trong kho xưởng cụm 01 - 05	7.588.466.224	7.588.466.224	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho xưởng cụm 01 - 05	1.876.623.905	1.876.623.905	-
Nhà văn phòng kho 01 - 05 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	1.632.950.930	1.632.950.930	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy nhà văn phòng kho 01 - 05 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	59.090.909	59.090.909	-
Máy bơm phòng cháy chữa cháy kho 06, 07 và 08	141.176.500	141.176.500	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho lô II Kho số 07 cụm 08 Khu công nghiệp Tân Bình	210.594.025	210.594.025	-
Hệ thống Phòng cháy chữa cháy - Kho số 06 cụm 08	44.184.800.944	40.488.680.590	3.696.120.354
Hệ thống thang nâng hàng - Kho số 07	3.587.456.818	3.587.456.818	-
Garage cụm 03 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	1.281.818.182	1.281.818.182	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy công trình Garage cụm 03 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	7.372.784.815	6.506.934.441	865.850.374
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động - Kho xưởng 08, 09, 10 và 11 (Khu Công nghiệp Tân Bình mở rộng)	680.964.661	680.964.661	-
Giá trị máy phát điện dự phòng cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu công nghiệp Tân Bình 2	3.427.042.818	3.427.042.818	-
Giá trị hệ thống phòng cháy chữa cháy cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu Công nghiệp Tân Bình 2	476.840.000	476.840.000	-
Giá trị lưới trung thế ngầm & trạm biến áp 160KVA cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu công nghiệp Tân Bình 2	353.962.818	353.962.818	-
Giá trị hệ thống camera cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu công nghiệp Tân Bình 2	471.592.000	471.592.000	-
Giá trị xây lắp cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu công nghiệp Tân Bình 2	53.619.000	53.619.000	-
Giá trị 06 trụ bơm xăng Khu công nghiệp Tân Bình 2	8.392.439.368	6.993.699.500	1.398.739.868
Giá trị nhà văn phòng, đường nội bộ, hàng rào Garage cụm 03 và 04 Khu công nghiệp Tân Bình 2	1.998.000.000	1.998.000.000	-
Khung tháp móng máy nhà văn phòng kho số 09 nhóm công nghiệp 1	1.947.106.364	1.622.588.600	324.517.764
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động xí nghiệp thổi màng phức hợp kho số 09 nhóm công nghiệp 1	5.703.265.824	4.702.000.408	1.001.265.416
	407.643.636	407.643.636	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Hệ thống báo cháy tự động, kho số 08 Khu công nghiệp Tân Bình 2	252.335.011	252.335.011	-
Hệ thống báo cháy tự động, kho số 09 Khu công nghiệp Tân Bình 2	264.002.800	264.002.800	-
Hệ thống báo cháy tự động, kho số 11 Khu công nghiệp Tân Bình 2	472.833.533	472.833.533	-
Hệ thống báo cháy tự động, kho số 10 Khu công nghiệp Tân Bình 2	251.770.977	251.770.977	-
Chi phí xây dựng nhà kho cao tầng số 02 nhóm công nghiệp 1 Khu công nghiệp Tân Bình	26.330.852.924	9.253.466.593	17.077.386.331
Hệ thống thang máy - nhà kho cao tầng số 02	410.163.636	361.059.006	49.104.630
Hệ thống phòng cháy chữa cháy và chống sét - nhà kho cao tầng số 02	1.861.315.576	1.638.479.532	222.836.044
Hệ thống báo cháy tự động Kho 18 - Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	2.661.107.874	2.344.309.341	316.798.533
Chi phí xây dựng nhà kho cao tầng số 01 Khu công nghiệp Tân Bình	39.092.258.966	13.459.684.247	25.632.574.719
Hệ thống thang máy - nhà kho cao tầng số 01	3.522.890.910	3.025.532.384	497.358.526
Hệ thống phòng cháy chữa cháy và chống sét - nhà kho cao tầng số 01	1.923.585.259	1.652.015.296	271.569.963
Lưới TT ngầm và TBT 400KVA - nhà kho cao tầng số 01	650.909.090	559.014.363	91.894.727
Máy phát điện dự phòng 400KVA - nhà kho cao tầng số 01	445.454.546	382.565.712	62.888.834
Giá trị tài sản trên đất tòa nhà 477 Lê Trọng Tấn và hạ tầng giao thông, sân bãi	10.833.420.000	5.139.723.342	5.693.696.658
Giá trị xây dựng văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	18.206.111.224	4.727.065.399	13.479.045.825
Hệ thống thang máy văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	1.160.424.545	941.675.185	218.749.360
Lưới trạm biến thế 400KVA văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	667.272.728	541.486.470	125.786.258
Hệ thống máy lạnh văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	3.481.765.069	2.825.424.264	656.340.805
Hệ thống phòng cháy chữa cháy & chống sét văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	526.370.745	428.333.937	98.036.808
Hệ thống camera văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	132.147.750	107.547.835	24.599.915
Trạm biến thế 3x37.5 kva, 15-22/0.4kv kho số 01 nhóm công nghiệp 1 Khu công nghiệp Tân Bình	100.000.000	100.000.000	-
Hệ thống tưới nước tự động văn phòng Khu Công nghiệp Tân Bình	589.554.839	589.554.839	-
Cô lá gùng - Nhà xe cao tầng số 01 Khu Công nghiệp Tân Bình	156.256.364	156.256.364	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy, báo cháy tự động, bể nước ngầm (121M2) - Đồng hồ cấp nước kho 09 nhóm công nghiệp 1	1.442.090.000	991.436.886	450.653.114
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho số 01 nhóm công nghiệp 1 Khu công nghiệp Tân Bình	3.129.100.000	2.020.877.104	1.108.222.896

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Cỏ lá gừng - Nhà kho cao tầng số 02 Khu công nghiệp Tân Bình	291.140.000	291.140.000	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy, báo cháy tự động, Kho số 18 (kho ABBott)	1.967.449.000	1.270.644.120	696.804.880
Xây dựng cải tạo kho 18 cụm 06 - Đường M1 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	24.765.190.508	24.765.190.508	-
Chi phí xây dựng nhà văn phòng 108/11 Trần Văn Quang	1.347.045.454	260.428.808	1.086.616.646
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, Kho số 08 cụm 06 nhóm công nghiệp 2 Khu công nghiệp Tân Bình	2.394.711.000	1.247.245.300	1.147.465.700
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, một phần Kho số 06 (Trục AF; 8-14) nhóm công nghiệp 1 - Khu công nghiệp Tân Bình	6.700.689.091	3.386.369.770	3.314.319.321
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, Kho số 05, 06, 07 và 08 nhóm công nghiệp 1 - Khu công nghiệp Tân Bình	6.394.753.000	2.521.269.744	3.873.483.256
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, Kho số 02, 03, 04 nhóm công nghiệp 1 - Khu công nghiệp Tân Bình	7.500.211.000	3.238.727.096	4.261.483.904
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, Kho số 06 và 07 nhóm công nghiệp 2 - Khu công nghiệp Tân Bình	5.168.880.000	2.261.385.000	2.907.495.000
Xây dựng cải tạo kho lạnh Cụm 06 nhóm công nghiệp 2 (CN13) - Khu công nghiệp Tân Bình	6.020.797.020	1.956.759.051	4.064.037.969
Hệ thống kho lạnh Cụm 06 nhóm công nghiệp 2 (CN13) - Khu công nghiệp Tân Bình	10.219.575.000	5.535.603.138	4.683.971.862
Hệ thống kệ hàng kho lạnh - Cụm 06 nhóm công nghiệp 2 (CN13) - Khu công nghiệp Tân Bình	1.970.057.800	1.280.537.583	689.520.217
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho số 06 và 07 nhóm công nghiệp 2 - Khu công nghiệp Tân Bình (giai đoạn 2: phòng cháy chữa cháy và báo cháy, giai đoạn 3: quạt hút khói)	7.310.246.000	1.903.709.900	5.406.536.100
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho số 10 - Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	5.952.975.000	2.579.622.500	3.373.352.500
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, một phần Kho số 07 (Trục KF; 01 - 06) nhóm công nghiệp 2 - Khu công nghiệp Tân Bình	1.390.210.000	231.701.664	1.158.508.336
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, một phần kho số 2 (Trục A-F; 01-14) thuộc cụm kho 1,2,3,4 (Sơn Kỳ) Khu công nghiệp Tân Bình	3.443.700.000	286.975.000	3.156.725.000
Cộng	<u>603.858.516.306</u>	<u>468.679.312.051</u>	<u>135.179.204.255</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Khu chung cư Bình Tân	70.420.154.012	70.331.648.776
Dự án Khu dân cư Khu công nghiệp mở rộng	34.356.825.568	34.344.524.502
Dự án nhà lưu trú công nhân (nhà ở xã hội) Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	17.275.718.390	17.270.424.692
Dự án khu phụ trợ nhà ở và dân cư (góc đường DC12 & 13, phường Sơn Kỳ)	3.920.018.113	3.920.018.113
Cộng	<u>125.972.716.083</u>	<u>125.866.616.083</u>

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Dự án trường học.

13. 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, chi tiết phát sinh như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	321.010.798	427.962.492
Số cuối kỳ	<u>321.010.798</u>	<u>427.962.492</u>

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>1.134.381.028</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát	1.108.584.198	-
Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex	25.796.830	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>1.174.070.566</i>	<i>1.006.443.566</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam	973.573.041	973.573.041
Các nhà cung cấp khác	200.497.525	32.870.525
Cộng	<u>2.308.451.594</u>	<u>1.006.443.566</u>

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của bên liên quan</i>	<i>155.532.984</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát	155.532.984	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>778.098.159</i>	<i>743.496.256</i>
Công ty TNHH Dệt Xuân Hương	-	468.451.887
Công ty Cổ phần Vũ Hoàng Minh	331.826.398	162.571.288
Công ty TNHH I Chi Ban Foods	218.051.032	-
Công ty TNHH May thêu Giày An Phước	111.083.929	112.473.081
Công ty TNHH Thương mại Nga Băng Cốc	117.136.800	-
Cộng	<u>933.631.143</u>	<u>743.496.256</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Chi tiết về thuế và các khoản phải nộp Nhà nước được trình bày ở Phụ lục 02 đính kèm.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Tiền sử dụng đất, phí bảo vệ môi trường, chuyển nhượng cổ phần	Không chịu thuế
- Thuê kho xưởng đối với doanh nghiệp chế xuất	0%
- Tiền nước	05%
- Thuê Pallet, tiền điện (<i>thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng là 08% theo Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội áp dụng từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026</i>)	08%
- Thuê mặt bằng, kho xưởng, bán chung cư,...	10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	79.355.777.117	66.444.866.707
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.775.827.292	1.972.001.761
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	82.131.604.409	68.416.868.468
Thu nhập được miễn thuế	(8.187.942.500)	(7.362.037.500)
Thu nhập tính thuế	73.943.661.909	61.054.830.968
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	14.788.732.382	12.210.966.194
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	500.024.182	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	15.288.756.564	12.210.966.194

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 20/2026/TT-BTC ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

Quỹ dự phòng tiền lương còn phải trả người lao động.

18. Chi phí phải trả**18a. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền thuê đất	4.383.745.507	-
Chi phí thiết kế phòng cháy và chữa cháy kho xưởng	10.000.000	10.000.000
Cộng	<u>4.393.745.507</u>	<u>10.000.000</u>

18b. Chi phí phải trả dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguồn phí duy tu bảo dưỡng Khu công nghiệp Tân Bình	24.562.636.707	24.994.146.286
Trích trước chi phí hạ tầng Khu công nghiệp Tân Bình 1	28.139.808.786	28.139.808.786
Cộng	<u>52.702.445.493</u>	<u>53.133.955.072</u>

19. Doanh thu chưa thực hiện**19a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan	694.772.728	1.047.635.088
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát - Tiền cho thuê đất, mái kho xưởng	507.272.728	897.635.088
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát - Tiền cho thuê mái kho xưởng	62.500.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú - Tiền cho thuê mái kho xưởng	62.500.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát - Tiền cho thuê mái kho xưởng	62.500.000	50.000.000
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	3.554.210.394	5.463.605.494
Tiền cho thuê đất, thuê mái kho xưởng	3.554.210.394	5.463.605.494
Cộng	<u>4.248.983.122</u>	<u>6.511.240.582</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

19b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến bên liên quan	12.966.401.628	13.166.912.992
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát - Tiền cho thuê đất	12.966.401.628	13.166.912.992
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	89.504.940.776	90.876.693.276
Tiền cho thuê đất	89.504.940.776	90.876.693.276
Cộng	102.471.342.404	104.043.606.268

20. Phải trả khác**20a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm	85.113.000	348.881.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn	8.133.411.127	17.832.575.351
Cổ tức phải trả các năm trước	2.364.882.600	2.229.062.600
Cổ tức phải trả năm 2025 ⁽ⁱ⁾	15.000.000.000	-
Phí bảo trì chung cư	36.605.891	36.518.095
Tiền bồi thường phải trả	6.000.000.000	6.000.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	297.975.207	1.061.178.488
Cộng	31.917.987.825	27.508.215.534

(i) Tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2026, Hội đồng quản trị chưa có thông báo chính thức về thời điểm chi trả khoản cổ tức này cho cổ đông.

20b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	1.250.821.720	1.414.852.585
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát - tiền nhận ký quỹ dài hạn	609.880.000	773.910.865
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát - tiền nhận ký quỹ dài hạn	364.941.720	364.941.720
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát - tiền nhận ký quỹ dài hạn	236.000.000	236.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức - tiền nhận ký quỹ dài hạn	40.000.000	40.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	107.649.356.961	94.915.892.546
Nhận ký quỹ dài hạn	66.062.117.174	55.046.967.559
Tiền đền bù tái định cư	36.084.609.927	34.366.295.127
Các khoản phải trả dài hạn khác	5.502.629.860	5.502.629.860
Cộng	108.900.178.681	96.330.745.131

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Tăng do trích			Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
	Số đầu năm	lập từ lợi nhuận	Tăng khác		
Quỹ khen thưởng	48.359.544.344	8.584.360.931	-	(5.129.450.000)	51.814.455.275
Quỹ phúc lợi	140.503.705	8.160.026.326	3.350.000	(5.304.167.476)	2.999.712.555
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	3.035.068.699	1.000.000.000	-	(468.000.000)	3.567.068.699
Cộng	51.535.116.748	17.744.387.257	3.350.000	(10.901.617.476)	58.381.236.529

22. Vốn chủ sở hữu**22a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục 03 đính kèm.

22b. Thông tin về tình hình sử dụng vốn phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của các năm trước

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 6 năm 2018 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ với tổng số lượng phát hành thêm là 3.600.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, giá phát hành dự kiến 25.000 VND/cổ phiếu. Toàn bộ số lượng phát hành thêm 3.600.000 cổ phiếu là phát hành cho cổ đông hiện hữu.

Trong năm 2019, Công ty đã chào bán 3.600.000 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu và các đối tác tiềm năng để bổ sung vốn kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 17 tháng 01 năm 2019, số lượng cổ phiếu đã bán được là 3.600.000. Ngày 25 tháng 01 năm 2019 Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 17 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 300.000.000.000 VND.

Mục đích phát hành: Dùng để sử dụng cho dự án Chung cư Bình Tân (Chung cư Milky Way) Phường Bình Hưng Hòa, Quận Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh (nay thuộc Phường Bình Hưng Hòa, TP. Hồ Chí Minh).

Thực tế thực hiện: Công ty đã thu đủ 90.000.000.000 VND từ đợt phát hành cổ phiếu này. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn đang còn trong giai đoạn hoàn thành một số pháp lý dở dang của dự án nên chưa sử dụng nguồn tiền phát hành của đợt này.

Đến ngày 31 tháng 3 năm 2026, Công ty đã gửi ngân hàng có kỳ hạn toàn bộ số tiền 90.000.000.000 VND để gia tăng lợi nhuận cho Công ty (xem thuyết minh số V.2b).

22c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	30.000.000	30.000.000
Số lượng 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	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
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 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**22d. Phân phối lợi nhuận**

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 01 năm 2026 như sau:

	<u>Số được phân phối</u>	<u>Số đã tạm chia trong năm trước</u>	<u>Số trích bổ sung trong kỳ này</u>
• Chia cổ tức cho các cổ đông ⁽ⁱ⁾	90.000.000.000	37.500.000.000	52.500.000.000
• Trích Quỹ khen thưởng	5.828.590.233	-	5.828.590.233
• Trích Quỹ phúc lợi	8.160.026.326	-	8.160.026.326
• Trích ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các tiểu ban	1.000.000.000	-	1.000.000.000
• Trích thưởng vượt kế hoạch	2.755.770.698	-	2.755.770.698

⁽ⁱ⁾ Theo Quyết định của Hội đồng quản trị số 13/2025/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 10 năm 2025, Công ty đã tạm ứng cổ tức đợt 02 năm 2025 cho các cổ đông tương đương số tiền là 37.500.000.000 VND. Tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2026, Hội đồng quản trị chưa có thông báo chính thức về thời điểm chi trả cổ tức cho cổ đông đối với 15.000.000.000 VND cổ tức còn lại (xem thuyết minh số V.20a).

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán giữa niên độ**23a. Ngoại tệ các loại**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền của Công ty bao gồm 273,45 USD (số đầu năm là 280,05 USD).

23b. Nợ khó đòi đã xử lý

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>	<u>Nguyên nhân xóa sổ</u>
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 12 (trước đây là Công ty Dịch vụ và Phát triển Đô thị Quận 12)	264.735.735	264.735.735	Dự án chưa được kiểm toán tổng thể, thời gian xử lý kéo dài hơn 17 năm và qua nhiều cán bộ phụ trách nên hồ sơ dự án được lưu trữ rải rác tại nhiều bộ phận dẫn đến việc thất lạc hồ sơ.
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bắc Nam	796.020.883	796.020.883	Không hoạt động tại địa chỉ đăng ký.
DNTN Sản xuất Thương mại Vũ Việt Long	113.370.056	113.370.056	Đã đóng mã số thuế trên hệ thống cơ quan thuế.
Công ty Cổ phần Xây lắp Toàn Trung	200.000.000	200.000.000	Địa điểm không xác định
Công ty Cổ phần Giấy Sài Thành	84.661.045	84.661.045	Công ty đã làm hồ sơ kiện
Các khách hàng khác			- Có xác nhận của địa phương là hộ nghèo; - Địa điểm không xác định.
	<u>110.231.697</u>	<u>110.231.697</u>	
Cộng	<u>1.569.019.416</u>	<u>1.569.019.416</u>	



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	11.683.446.841	7.033.851.703
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	23.235.935	21.010.808
Lãi tiền cho vay, lãi trái phiếu	-	3.310.657.542
Cổ tức được chia	8.187.942.500	7.362.037.500
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	183.456
Lãi kinh doanh chứng khoán	173.220.032	176.909.766
Doanh thu hoạt động tài chính khác	136.197.329	424.319.060
Cộng	20.204.042.637	18.328.969.835

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phí giao dịch kinh doanh chứng khoán	4.741.012	5.771.700
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.442.157.259	2.387.794.608
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	84.493	-
Chi phí tài chính khác	318.332	431.102
Cộng	1.447.301.096	2.393.997.410

5. Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	4.461.268.080	3.899.322.310
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	27.322.394	25.875.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.605.897.085	1.416.531.186
Chi phí ủy thác kinh doanh	4.033.025.535	3.607.209.376
Chi phí sửa chữa	3.919.872.529	3.617.553.725
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.544.369.157	8.218.187.145
Chi phí khác	1.191.273.721	1.293.536.979
Cộng	22.783.028.501	22.078.215.721

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	9.828.186.690	9.501.558.307
Chi phí vật liệu quản lý	38.871.444	42.617.187
Chi phí đồ dùng văn phòng	395.262.859	277.997.658
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.616.625.880	1.773.587.480
Thuế, phí và lệ phí	6.022.000	43.000.000
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(510.243.486)	(657.696.600)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	653.797.165	890.344.436
Chi phí khác	2.539.165.328	1.811.826.705
Cộng	14.567.687.880	13.683.235.173

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	5.066.234	761.224.000
Xử lý xóa nợ phải trả	675.428.754	-
Thu nhập khác	3.085.594	1.467.290
Cộng	683.580.582	762.691.290

8. Chi phí khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	795.425.761	606.299
Chi phí khác	3.900.000	-
Cộng	799.325.761	606.299

9. Lãi trên cổ phiếu**9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	64.067.020.553	54.233.900.513
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi ⁽ⁱ⁾	(6.406.702.055)	(6.508.068.062)
Trích ngân sách hoạt động Hội đồng quản trị và các tiểu ban ⁽ⁱ⁾	(500.000.000)	(450.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	57.160.318.498	47.275.832.451
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.905	1.576

⁽ⁱ⁾ Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15 tháng 01 năm 2026, Công ty đã phê duyệt ngân sách hoạt động cho Hội đồng quản trị và các tiểu ban trực thuộc năm 2026 với số tiền là 1.000.000.000 VND và trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi tương ứng như sau:

- Trích Quỹ khen thưởng 03% Lợi nhuận sau thuế
- Trích Quỹ phúc lợi 03% Lợi nhuận sau thuế
- Trích Quỹ xã hội 04% Lợi nhuận sau thuế
- Trích thưởng vượt kế hoạch 15% Lợi nhuận vượt kế hoạch

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ này.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	461.456.697	346.489.845
Chi phí nhân công	14.289.454.770	13.400.880.617
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.878.289.355	21.060.479.258
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.151.064.386	16.333.294.682
Chi phí khác	9.433.776.049	13.764.336.026
Cộng	59.214.041.257	64.905.480.428

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Tài sản cho thuê hoạt động**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	210.569.582.523	197.790.207.344
Trên 01 năm đến 05 năm	589.024.703.255	544.159.462.061
Trên 05 năm	330.050.139.427	300.942.710.621
Cộng	1.129.644.425.205	1.042.892.380.026

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
<i>Tiền lương, tiền thưởng, thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán</i>			
Ông Nguyễn Minh Tâm	Chủ tịch	2.259.880.000	1.512.680.000
Ông Trần Quang Trường	Phó Chủ tịch	72.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Thanh Nhân	Thành viên	149.000.000	60.000.000
Ông La Ngọc Thông	Thành viên	113.000.000	60.000.000
Ông Phan Ngọc Liêm	Thành viên độc lập	149.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên độc lập	149.000.000	60.000.000
<i>Tiền lương, tiền thưởng của các thành viên Ban điều hành</i>			
Ông Trần Quang Trường	Tổng Giám đốc	1.929.880.000	1.316.880.000
Ông Nguyễn Đình Minh Triết	Phó Tổng Giám đốc	1.405.880.000	949.680.000
Bà Lê Nguyễn Hương Dương	Phó Tổng Giám đốc	1.007.880.000	642.680.000
Bà Hà Thị Thu Thảo	Kế toán trưởng	864.380.000	612.380.000
Cộng		8.099.900.000	5.334.300.000

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn	Công ty liên quan thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Trần Phan	Công ty liên quan thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex (Taniservice)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát	Công ty con của Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú	Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát	Công ty liên quan thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức	Công ty liên quan thành viên chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát		
Chi phí thuê xe	225.000.000	402.000.000
Chi phí duy tu cây xanh, gom rác	1.673.127.308	1.443.966.886
Chi phí lắp đặt, sửa chữa	-	740.423.806
Thu tiền	4.943.214.458	5.075.586.995
Thanh toán tiền hàng	345.070.470	1.207.964.172
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú		
Chi phí thi công, giám sát công trình	3.895.640.000	5.881.522.000
Trả trước chi phí thi công thực hiện công trình	-	1.596.040.800
Chi phí duy tu, sửa chữa	25.291.008	-
Cổ tức phải trả	-	35.000.000
Thu tiền	354.200.000	299.200.000
Thanh toán tiền hàng	4.207.291.200	7.115.345.960
Tạm ứng, trả trước cho người bán	458.362.800	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn		
Cổ tức phải trả	10.526.054.000	10.526.054.000
Chi tiền trả cổ tức	7.518.610.000	7.518.610.000
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Trần Phan		
Cổ tức phải trả	2.625.000.000	2.625.000.000
Chi tiền trả cổ tức	1.875.000.000	1.875.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát		
Cổ tức phải trả	3.675.000.000	3.675.000.000
Chi tiền trả cổ tức	2.625.000.000	2.625.000.000
Thu tiền	1.345.789.437	885.139.727
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức		
Thu nợ gốc trái phiếu	20.000.000.000	-

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận do Công ty công bố. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3a, V.4a, V.5a, V.14, V.15, V.19a, V.19b và V.20b.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.



1146
 CÔNG
 CỔ PH
 XUẤT K
 NHẬP
 DV VÀ
 TÂN B
 PHỐ

CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**3. Thông tin về bộ phận**

Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính giữa niên độ nội bộ của Công ty.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực 01: cung cấp dịch vụ (cho thuê đất và kho xưởng).
- Lĩnh vực 02: kinh doanh bất động sản (bán nền đất, bán nhà và chung cư).

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Cộng
Kỳ này			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	119.928.822.012	-	119.928.822.012
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	119.928.822.012	-	119.928.822.012
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	98.065.497.136	-	98.065.497.136
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(37.350.716.381)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			60.714.780.755
Doanh thu hoạt động tài chính			20.204.042.637
Chi phí tài chính			(1.447.301.096)
Thu nhập khác			683.580.582
Chi phí khác			(799.325.761)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(15.288.756.564)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			64.067.020.553
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	3.895.640.000	-	3.895.640.000
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	26.101.809.109	-	26.101.809.109
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	(510.243.486)	-	(510.243.486)
Kỳ trước			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	114.653.289.719	-	114.653.289.719
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	114.653.289.719	-	114.653.289.719

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Cộng
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	85.509.260.185	-	85.509.260.185
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(35.761.450.894)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			49.747.809.291
Doanh thu hoạt động tài chính			18.328.969.835
Chi phí tài chính			(2.393.997.410)
Thu nhập khác			762.691.290
Chi phí khác			(606.299)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(12.210.966.194)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			54.233.900.513
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	6.641.532.571	-	6.641.532.571
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	28.001.393.495	-	28.001.393.495
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	1.730.098.008	-	1.730.098.008

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Cộng
Số cuối kỳ			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	135.179.204.255	127.537.732.612	262.716.936.867
Tài sản phân bổ cho bộ phận	290.863.028.347	8.628.486.070	299.491.514.417
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			665.867.475.356
Tổng tài sản			1.228.075.926.640
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	-
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	320.883.287.659	-	320.883.287.659
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			58.381.236.529
Tổng nợ phải trả			379.264.524.188
Số đầu năm			
Tài sản trực tiếp của bộ phận	150.834.970.645	127.431.632.612	278.266.603.257
Tài sản phân bổ cho bộ phận	320.464.349.541	8.628.486.070	329.092.835.611
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			619.087.914.830
Tổng tài sản			1.226.447.353.698
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	-	-	-
Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận	319.923.467.794	-	319.923.467.794
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			51.535.116.748
Tổng nợ phải trả			371.458.584.542

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

4. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

4a. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng, tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Để quản lý nợ phải thu khách hàng, Ban Tổng Giám đốc đã ban hành quy chế bán hàng với các quy định chặt chẽ về các đối tượng cung cấp dịch vụ, kinh doanh bất động sản, hạn mức nợ và thời hạn nợ một cách cụ thể. Hàng tháng Ban Tổng Giám đốc thực hiện kiểm tra việc tuân thủ quy chế bán hàng này. Ngoài ra, nhân viên phòng kế toán thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị hoạt động trong các lĩnh vực khác nhau nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VIII.5 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối kỳ			
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.350.325.737	-	50.350.325.737
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	523.600.000.000	-	523.600.000.000
Phải thu khách hàng	19.749.380.391	1.820.984.520	21.570.364.911
Các khoản phải thu khác	28.307.648.152	897.534.240	29.205.182.392
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	11.267.500.000	8.020.000.000	19.287.500.000
Cộng	633.274.854.280	10.738.518.760	644.013.373.040
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.204.915.141	-	60.204.915.141
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	476.700.000.000	-	476.700.000.000
Phải thu khách hàng	20.660.497.474	1.956.596.158	22.617.093.632
Các khoản phải thu khác	45.771.183.748	-	45.771.183.748
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	11.267.500.000	8.020.000.000	19.287.500.000
Cộng	614.604.096.363	9.976.596.158	624.580.692.521

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

4b. *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm đến 05 năm</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối kỳ			
Phải trả người bán	2.308.451.594	33.000.000	2.341.451.594
Các khoản phải trả khác	36.226.620.332	161.602.624.174	197.829.244.506
Cộng	38.535.071.926	161.635.624.174	200.170.696.100
Số đầu năm			
Phải trả người bán	1.006.443.566	33.000.000	1.039.443.566
Các khoản phải trả khác	27.169.334.534	149.464.700.203	176.634.034.737
Cộng	28.175.778.100	149.497.700.203	177.673.478.303

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

4c. *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty là rủi ro về giá chứng khoán.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 và ngày 30 tháng 9 năm 2025 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của giá chứng khoán để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

Rủi ro về giá chứng khoán

Các chứng khoán do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng do biến động của giá chứng khoán đến lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể.



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

4d. Tài sản đảm bảo

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 và tại ngày 30 tháng 9 năm 2025.

5. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Tài sản tài chính

Giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.350.325.737	-	60.204.915.141	-
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	523.600.000.000	-	476.700.000.000	-
Phải thu khách hàng	21.570.364.911	(1.330.071.340)	22.617.093.632	(1.796.226.086)
Các khoản phải thu khác	29.205.182.392	-	45.771.183.748	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	19.287.500.000	(8.020.000.000)	19.287.500.000	(6.617.143.026)
Cộng	644.013.373.040	(9.350.071.340)	624.580.692.521	(8.413.369.112)

Nợ phải trả tài chính

Giá trị ghi sổ của nợ phải trả tài chính như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán	2.341.451.594	1.039.443.566
Các khoản phải trả khác	197.829.244.506	176.634.034.737
Cộng	200.170.696.100	177.673.478.303

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể.

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập

Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng



Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Phụ lục 01: Bảng tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá							
Số 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
Số cuối kỳ	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
Trong đó:							
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	27.366.810.548	931.340.308	9.583.719.000	1.371.517.190	2.790.942.551	84.487.778.901	126.532.108.498
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn							
Số 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 kỳ	1.019.987.376	175.383.672	1.944.033.052	83.118.865	-	-	3.222.522.965
Số cuối kỳ	37.668.880.479	2.644.005.555	24.124.176.224	1.764.222.268	2.790.942.551	84.487.778.901	153.480.005.978
Giá trị còn lại							
Số đầu năm	10.048.387.878	466.350.425	20.233.491.121	313.183.808	-	-	31.061.413.232
Số cuối kỳ	9.028.400.502	290.966.753	18.289.458.069	230.064.943	-	-	27.838.890.267
Trong đó:							
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-	-

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 5 năm 2026



Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập

Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng

Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Phụ lục 02: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Giảm khác ⁽ⁱ⁾	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	8.177.815.756	-	10.258.748.497	(16.730.501.268)	-	1.706.062.985
Thuế thu nhập doanh nghiệp ⁽ⁱⁱ⁾	4.444.869.849	-	15.288.862.964	(12.505.777.166)	(19.243.539)	7.208.712.108
Thuế thu nhập cá nhân	173.665.455	-	3.368.559.707	(3.597.367.636)	-	55.142.474
Tiền thuế đất ⁽ⁱⁱⁱ⁾	12.264.667.528	-	(5.255.539.658)	(12.264.667.528)	-	5.255.539.658
Cộng	25.061.018.588	-	23.660.631.510	(45.098.313.598)	(19.243.539)	5.310.682.132

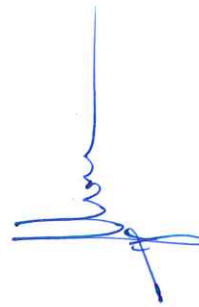
⁽ⁱ⁾ Cấn trừ với khoản thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền đã nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản

⁽ⁱⁱ⁾ Trong đó:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Văn phòng Công ty
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Ban quản lý Hạ tầng Khu công nghiệp Tân Bình

Cộng 15.288.756.564
106.400
15.288.862.964

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Trong kỳ, Công ty hạch toán điều chỉnh giảm tiền thuế đất phải nộp theo Quyết định số 12826/QĐ-TPHCM ngày 24 tháng 11 năm 2025 và Quyết định số 13903/QĐ-TPHCM ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh.



Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập



Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng



Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT KINH DOANH XUẤT NHẬP KHẨU DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ TÂN BÌNH

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Phụ lục 03: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	300.000.000.000	170.675.017.127	151.366.194.011	221.266.447.151	843.307.658.289
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	116.571.804.652	116.571.804.652
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	(14.890.693.785)	(14.890.693.785)
Chia cổ tức trong năm trước	-	-	-	(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	300.000.000.000	170.675.017.127	151.366.194.011	232.947.558.018	854.988.769.156
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	170.675.017.127	151.366.194.011	232.947.558.018	854.988.769.156
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	64.067.020.553	64.067.020.553
Trích lập các quỹ trong kỳ này	-	-	-	(17.744.387.257)	(17.744.387.257)
Chia cổ tức trong kỳ này	-	-	-	(52.500.000.000)	(52.500.000.000)
Số dư cuối kỳ này	300.000.000.000	170.675.017.127	151.366.194.011	226.770.191.314	848.811.402.452


Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập

Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 5 năm 2026




Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc

