

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

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

Số: 987/CV-ĐT&DA
No.: 987 /CV-DT&DA

TP.HCM, ngày 18 tháng 12 năm 2025
HCMC, December 18, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG EXTRAORDINARY 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: TTX
 - Địa chỉ trụ sở chính/Address: 325 Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình, TP.HCM/325 Ly Thuong Kiet, Ward 9, District Tan Binh, 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:
 - CBTT định kỳ 6 tháng - kỳ báo cáo tháng 12/2025: - Báo cáo tiến độ sử dụng vốn/ số tiền thu được từ đợt chào bán/ phát hành ra công chúng năm 2018. (6-month periodic information disclosure - reporting period December 2025: - Report on progress of capital use/ proceeds from public offering/ issuance in 2018)
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/12/2025 tại đường dẫn: <https://www.tanimex.com.vn/> ⇒ Quan hệ cổ đông/This information was published on the company's website on December 18, 2025 (date), as in the link <https://www.tanimex.com.vn/> ⇒ Shareholder Information.



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

Đại diện tổ chức
Organization representative

Người đại diện theo pháp luật
Legal representative

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



Tài liệu đính kèm/Attached:

BCTC năm 2025/*Financial statements 2025*
(NĐTC: 01/10/2024-30/9/2025)

Nơi nhận/Recipient:

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



TRẦN QUANG TRƯỜNG



CÔNG TY CP SXKD
XNK DV & ĐT TÂN BÌNH
(TANIMEX)

Số: 988 /CV-ĐT&DA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP.HCM, ngày 18 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO TIỀN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN/SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN/PHÁT HÀNH

(Theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán/phát hành số 53/UBCK-GCN do Chủ tịch Ủy ban Chứng
khoán Nhà nước cấp ngày 02/10/2018)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh



I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tên tổ chức phát hành (đầy đủ): Công ty Cổ phần Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Dịch Vụ và Đầu Tư Tân Bình
2. Địa chỉ trụ sở chính: Số 325 Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình, TPHCM
3. Điện thoại: (84-028) 3868 6378 Fax: (84-028) 3864 2060 Website: tanimex.com.vn
4. Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng.
5. Mã cổ phiếu (nếu có): TIX
6. Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Bình – Phòng giao dịch ETOWN. Số hiệu tài khoản: 044.100.0730616
7. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0301464904 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp lần đầu ngày 18/07/2006, cấp thay đổi lần thứ 17 ngày 25/01/2019.
 - Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng nhà các loại - Mã ngành: 4100
 - Sản phẩm/dịch vụ chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, cơ sở hạ tầng, khu công nghiệp; xây dựng văn phòng; nhà xưởng...
8. Giấy phép thành lập và hoạt động (nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành): số 4103005032 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần đầu ngày 18/07/2006.

II. CHỨNG KHOÁN PHÁT HÀNH

1. Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Dịch Vụ và Đầu Tư Tân Bình
2. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

3. Mệnh giá: 10.000 đồng
4. Số lượng chứng khoán đã phát hành: 3.600.000 cổ phiếu
5. Tổng vốn/số tiền đã huy động: 90.000.000.000 đồng, trong đó phần vốn/số tiền huy động cho dự án: 90.000.000.000 đồng.
6. Ngày kết thúc đợt chào bán/phát hành: 28/12/2018

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN/SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN/PHÁT HÀNH

1. Tiến độ dự án đã công bố theo Bản cáo bạch: năm 2018
2. Tiến độ dự án hiện tại: chưa thực hiện do đang triển khai các thủ tục pháp lý
3. Những thay đổi, điều chỉnh (nếu có) và nguyên nhân, lý do điều chỉnh: không có.
4. Lý do thay đổi (nếu có): không có
5. Báo cáo tiến độ được công bố thông tin tại: <https://www.tanimex.com.vn/> ⇒ Quan hệ cổ đông, ngày/12/2025.



CTCP SXKD XNK DV & ĐT TÂN BÌNH
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

Tài liệu đính kèm:
- BCTC năm 2025

Nơi nhận:
- Như trên;
- SGDCK TPHCM (CBTT)
- Lưu: VT, ĐT&DA, NV-03



TRẦN QUANG TRƯỜNG



KẾ TOÁN TRƯỞNG

Hà Thị Thu Thảo

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2025

**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 kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2025	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	12 - 13
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	14 - 52
8. Phụ lục	53 - 56



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 cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

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 17 ngày 25 tháng 01 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư 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, kiểu hời. Kinh doanh du lịch lữ hành 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 gỏi 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 sản 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 và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm/ từ 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	Tái bổ nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2025 Từ nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025
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

(*) Ông La Ngọc Thông có đơn xin từ nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng đang đợi quyết định chính thức từ Đại hội đồng cổ đông thường niên 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 năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Quang Trường - Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 01 năm 2020).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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 năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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;
- Lập Báo cáo tài chính 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.

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.

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



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)

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Hội đồng quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Thay mặt Hội đồng quản trị



Trần Quang Trường
Phó Chủ tịch

Ngày 25 tháng 11 năm 2025





Số: 1.0055/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**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 kiểm toán Báo cáo tài chính 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 25 tháng 11 năm 2025, từ trang 07 đến trang 56, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty có khoản nợ gốc và lãi trái phiếu đáo hạn của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiên Đức với số tiền là 20.897.534.240 VND (xem thuyết minh số V.5). Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiên Đức đang ngưng hoạt động và tiến hành thanh lý các tài sản. Với những bằng chứng hiện có tại Công ty, Chúng tôi không thể đánh giá được khả năng thu hồi của khoản nợ này.



Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã 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 30 tháng 9 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Hồ Văn Tùng

Thành viên Ban Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0092-2023-008-1

Người được ủy quyền

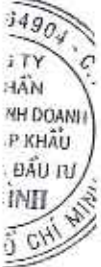
TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025



Phan Cao Huyền

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3523-2026-008-1



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		596.427.093.955	534.100.597.459
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	60.204.915.141	47.437.268.487
1. Tiền	111		50.204.915.141	47.437.268.487
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		478.109.357.900	455.032.635.550
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	1.437.955.710	8.017.244.484
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(28.597.810)	(110.795.234)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	476.700.000.000	447.126.186.300
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		53.708.181.907	27.146.981.346
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	13.988.607.562	18.066.278.460
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4a	300.000.000	1.152.875.654
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	41.215.800.431	11.317.309.550
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.796.226.086)	(3.389.482.318)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	67.650.000
1. Hàng tồn kho	141		-	67.650.000
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.404.639.007	4.416.062.076
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	4.404.639.007	4.416.062.076
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		630.020.259.743	677.925.591.978
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.953.209.599	7.284.723.529
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3b	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	5.759.707.000	5.719.707.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.6	-	-
II. Tài sản cố định	220		31.061.413.232	34.649.591.287
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	31.061.413.232	34.649.591.287
- Nguyên giá	222		181.318.896.245	178.387.542.785
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(150.257.483.013)	(143.737.951.498)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	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	150.834.970.645	183.462.679.771
- Nguyên giá	231		603.858.516.306	599.024.606.306
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(453.023.545.661)	(415.561.926.535)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		125.986.616.083	125.594.076.952
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	125.866.616.083	125.474.076.952
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		140.657.546.132	156.464.801.508
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	42.198.699.970
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(6.617.143.026)	(13.721.087.620)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2b	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		165.526.504.052	170.469.718.931
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	165.205.493.254	170.041.756.439
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	321.010.798	427.962.492
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.226.447.353.698	1.212.026.189.437



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		371.458.584.542	368.718.531.148
I. Nợ ngắn hạn	310		117.917.278.071	114.613.403.507
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	1.006.443.566	2.459.922.679
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	743.496.256	1.140.828
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	25.061.018.588	14.831.192.048
4. Phải trả người lao động	314	V.17	5.541.746.797	5.160.638.291
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	10.000.000	10.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	6.511.240.582	5.863.686.201
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	27.508.215.534	35.599.148.091
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	51.535.116.748	50.687.675.369
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		253.541.306.471	254.105.127.641
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	53.133.955.072	55.399.355.391
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	104.043.606.268	107.188.133.996
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b,c	96.330.745.131	91.484.638.254
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		854.988.769.156	843.307.658.289
I. Vốn chủ sở hữu	410		854.988.769.156	843.307.658.289
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	232.947.558.018	221.266.447.151
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		153.875.753.366	221.266.447.151
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		79.071.804.652	-
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		1.226.447.353.698	1.212.026.189.437


Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập
Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng
Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	245.453.899.706	217.995.997.303
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		245.453.899.706	217.995.997.303
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	54.736.354.360	62.528.010.730
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		190.717.545.346	155.467.986.573
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	38.010.815.403	39.515.740.205
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	13.850.658.230	2.119.862.977
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	45.583.327.027	43.309.607.990
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	26.320.547.336	28.204.496.545
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		142.973.828.156	121.349.759.266
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.410.230.850	8.557.343.427
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.068.226.596	773.921.809
13. Lợi nhuận khác	40		1.342.004.254	7.783.421.618
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		144.315.832.410	129.133.180.884
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.16	27.637.076.064	22.082.366.103
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.13	106.951.694	1.900.097.058
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		116.571.804.652	105.150.717.723
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	3.298	3.009
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	3.298	3.009

Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lậpHà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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		273.074.588.737	252.480.672.202
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(56.603.363.673)	(56.079.721.909)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(27.036.343.073)	(27.631.034.421)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.16	(25.322.047.285)	(18.919.494.996)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		25.978.090.541	31.308.490.037
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(64.861.434.269)	(63.069.474.919)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		125.229.490.978	118.089.435.994
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		(7.010.379.504)	(33.622.625.917)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	55.269.360
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2	(500.300.000.000)	(383.526.186.300)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2, V.5a	450.726.186.300	343.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(7.207.520.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5a, VI.3	33.920.679.391	39.809.647.687
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(22.663.513.813)	(41.091.415.170)



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

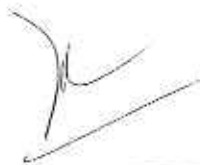
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	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	(89.798.812.500)	(90.027.009.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(89.798.812.500)	(90.027.009.500)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		12.767.164.665	(13.028.988.676)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	47.437.268.487	60.466.207.556
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		481.989	49.607
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	60.204.915.141	47.437.268.487


Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập


Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025


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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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	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 năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 105 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 106 nhân viên).



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

- 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.
- 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

- 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.
- 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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- 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).
- 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 năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm 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 năm tài chính 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 các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
- 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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 năm tài chính 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.

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 năm tài chính.
- 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 năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu nắm giữ đến ngày đáo 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 bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. 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 sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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 năm 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.

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 liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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.
- 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 dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm tài chính 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 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 thuê đất Khu công nghiệp hiện hữu

Chi phí thuê đất Khu công nghiệp hiện hữu được phân bổ khi phát sinh doanh thu cho thuê đất.

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 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 năm.

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 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm 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 năm.

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

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 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 năm.

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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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:

Loại tài sản cố định

Nhà

Số năm

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.
- 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

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 cầu 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm tài chính.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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.

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, vay và nợ 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 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.442.988.500	1.073.386.900
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ⁽ⁱ⁾	48.761.926.641	46.363.881.587
Các khoản tương đương tiền - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng	10.000.000.000	-
Cộng	60.204.915.141	47.437.268.487

- (i) Trong đó, khoản tiền gửi ngân hàng để chờ đến bù tái định cư là 34.366.295.127 VND (số đầu năm là 32.756.813.727 VND).

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

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	110.795.234	-
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	(82.197.424)	110.795.234
Số cuối năm	28.597.810	110.795.234

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	476.700.000.000	476.700.000.000	447.126.186.300	447.126.186.300
Tiền gửi có kỳ hạn	476.700.000.000	476.700.000.000	337.126.186.300	337.126.186.300
Trái phiếu	-	-	110.000.000.000	110.000.000.000
Cộng	476.700.000.000	476.700.000.000	447.126.186.300	447.126.186.300



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		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 Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7.405.582.887	-	7.405.582.887	-
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát ^(iv)	27.993.904.000	-	27.993.904.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.287.500.000	(6.617.143.026)	42.198.699.970	(13.721.087.620)
Công ty Cổ phần Lương thực Nam Trung Bộ ^(v)	8.020.000.000	(6.617.143.026)	8.020.000.000	(8.020.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Giá Trị ^(vi)	11.267.500.000	-	11.267.500.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa bao bì Kiến Đức ^(vii)	-	-	22.911.199.970	(5.701.087.620)
Cộng	147.274.689.158	(6.617.143.026)	170.185.889.128	(13.721.087.620)

- (i) Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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.
- (ii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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.
- (iii) Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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.
- (iv) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 1.750.000 cổ phiếu, tương đương 35,00% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát.
- (v) Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 1.200.000 cổ phiếu, tương đương 18,74% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Lương thực Nam Trung Bộ.
- (vi) Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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.
- (vii) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ phần vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa bao bì Kiến Đức. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn nắm giữ cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa bao bì Kiến Đức (số đầu năm là 1.975.752 cổ phiếu, tương đương 19,76% vốn điều lệ).

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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết

Các công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với 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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.721.087.620	11.731.895.611
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	(7.103.944.594)	1.989.192.009
Số cuối năm	6.617.143.026	13.721.087.620

Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát		
Cho thuê kho xưởng, mặt bằng, hạ tầng, pallet	4.310.440.000	4.580.440.000
Phải thu tiền điện	59.761.634	62.208.792
Phải thu phí xử lý nước thải	31.144.412	33.579.936
Thu tiền thuê đất	348.904.382	662.648.883
Thu phí duy tu cơ sở hạ tầng	94.362.240	94.362.240
Phải trả tiền điện	156.516.066	145.011.412
Phí dịch vụ bảo trì kho xưởng, tòa nhà văn phòng		
Khu công nghiệp	1.135.579.876	880.313.246
Quản lý tòa nhà văn phòng Khu công nghiệp	1.728.000.000	1.728.000.000
Chi phí ủy thác kinh doanh kho xưởng	7.457.013.452	6.676.539.082
Cổ tức nhận được	5.433.375.000	5.433.375.000
Cổ tức phải trả	9.900.000.000	9.900.000.000
Thu tiền tài trợ nhân đạo	-	50.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex		
Cho thuê văn phòng	829.440.000	829.440.000
Cho thuê trạm cấp nước	108.000.000	108.000.000
Phải thu phí xử lý nước thải	17.227.906	19.095.001
Thu phí duy tu cơ sở hạ tầng	694.949.136	694.949.136
Tiền điện	65.787.291	66.741.021
Cho thuê hội quán	71.577.600	105.102.600
Chi phí xăng, nước uống, nước sinh hoạt	420.765.810	532.759.917
Cổ tức phải trả	16.200.000.000	16.500.000.000
Cổ tức nhận được	6.855.600.000	6.044.300.000
Thu tiền tài trợ nhân đạo	-	150.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức		
Doanh thu cho thuê trường học	10.500.000.000	7.770.000.000
Cho thuê mặt bằng	240.000.000	240.000.000
Cổ tức nhận được	1.159.200.000	1.159.200.000
Thu tiền tài trợ nhân đạo	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Phát		
Cổ tức nhận được	350.000.000	700.000.000



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu của khách hàng

3a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	137.643.432	11.042.633
Công ty Cổ phần Sản xuất - Dịch vụ Tân Bình Tanimex	-	3.816.489
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát	5.643.432	7.226.144
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát	132.000.000	-
Phải thu các khách hàng khác	13.850.964.130	18.055.235.827
Công ty TNHH Pearl Dent	3.577.168.112	3.971.473
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Xây dựng Gia Hân	2.003.960.533	81.854.601
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tư vấn Việt An	1.975.752.000	-
Công ty TNHH Liên Hoa	1.081.036	4.574.253.191
Công ty TNHH Dệt Xuân Hương	-	2.415.379.153
Các khách hàng khác	6.293.002.449	10.979.777.409
Cộng	13.988.607.562	18.066.278.460

3b. Phải thu dài hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	8.628.486.070	-
Công ty TNHH Pearl Dent	7.144.944.000	-
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Xây dựng Gia Hân	1.483.542.070	-
Cộng	8.628.486.070	-

4. Trả trước cho người bán

4a. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên liên quan	-	832.738.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú	-	832.738.600
Trả trước cho các người bán khác	300.000.000	320.137.054
Viện Nghiên cứu Phát triển TP. Hồ Chí Minh	300.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quy hoạch Kiến trúc Toàn Đạt	-	290.000.000
Các nhà cung cấp khác	-	30.137.054
Cộng	300.000.000	1.152.875.654

4b. Trả trước cho người bán dài hạn

Khoản trả trước Công ty TNHH Cơ điện Hữu Phát.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	20.897.534.240	-	394.520.548	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức - Phải thu nợ gốc trái phiếu đáo hạn ^(*)	20.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức - Phải thu lãi trái phiếu đáo hạn	897.534.240	-	394.520.548	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	20.318.266.191	-	10.922.789.002	-
Tạm ứng	-	-	5.000.000	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	10.784.694.260	-	3.100.064.599	-
Lãi tiền gửi tiết kiệm dự thu	7.968.379.177	-	4.652.934.513	-
Lãi trái phiếu dự thu	-	-	1.720.410.960	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp của hoạt động kinh doanh bất động sản	1.204.323.683	-	1.242.810.763	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	360.869.071	-	201.568.167	-
Cộng	41.215.800.431	-	11.317.309.550	-

(*) Khoản công nợ trái phiếu Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức đã quá hạn từ ngày 12 tháng 7 năm 2025 theo hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2022/HĐĐM/KIẾNĐỨC - TÂN BÌNH ngày 12 tháng 7 năm 2022 và hợp đồng đặt mua trái phiếu số 02/2022/HĐĐM/KIẾNĐỨC - TÂN BÌNH ngày 12 tháng 9 năm 2022.

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các khoản ký quỹ dài hạn	5.759.707.000	-	5.719.707.000	-
Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh (nay là Sở 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	5.759.707.000	-	5.719.707.000	-

(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).



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Nợ xấu

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		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 TNHH Sản xuất Thương mại Kinh doanh nhà Êm Đềm - Phải thu tiền bán hàng	Trên 03 năm	1.115.602.131	-	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 dưới 01 năm	37.520.054	26.264.038	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	567.279.408	397.095.586
	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	182.239.581	91.119.790	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	874.156.240	437.078.120
	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	143.287.480	42.986.244	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	683.562.926	205.068.877
	Trên 03 năm	477.946.912	-	Trên 03 năm	1.188.124.196	-
Cộng		1.956.596.158	160.370.072		4.428.724.901	1.039.242.583

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.389.482.318	3.702.617.321
Hoàn nhập dự phòng	(1.593.256.232)	(313.135.003)
Số cuối năm	1.796.226.086	3.389.482.318

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dịch vụ công nghệ thông tin	20.893.500	19.725.930
Chi phí thuê đất	4.383.745.507	4.396.336.146
Cộng	4.404.639.007	4.416.062.076

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí mua sắm trang thiết bị	502.902.592	320.219.445
Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp hiện hữu	10.068.095.654	10.530.996.602
Chi phí thuê đất Khu công nghiệp hiện hữu	12.823.467.295	13.413.052.003
Chi phí hạ tầng Khu công nghiệp mở rộng	129.337.581.038	133.247.082.874
Chi phí sửa chữa	11.559.840.013	11.022.212.177
Công cụ, dụng cụ cho thuê hoạt động	733.333.336	1.466.666.668
Chi phí thuê máy chủ, dịch vụ công nghệ thông tin	180.273.326	41.526.670
Cộng	165.205.493.254	170.041.756.439



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	599.024.606.306	415.561.926.535	183.462.679.771
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.833.910.000		
Khấu hao trong năm		37.461.619.126	
Số cuối năm	<u>603.858.516.306</u>	<u>453.023.545.661</u>	<u>150.834.970.645</u>

Bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn cho thuê là 243.149.655.942 VND.

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 năm tài chính 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 năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà văn phòng 80 Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình	789.720.698	789.720.698	-
Nhà văn phòng 103 Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình	425.543.401	425.543.401	-
Chi phí sửa chữa nâng cấp nhà 103 Lý Thường Kiệt, Phường 9, Quận Tân Bình	202.808.182	202.808.182	-
Cửa hàng 01A, Quốc lộ 22, Xã Bà Điểm, Huyện Hóc Môn	354.426.778	354.426.778	-
Nhà văn phòng 161/2, Quốc lộ 22, Xã Trung Mỹ Tây, Huyện Hóc Môn	313.171.894	313.171.894	-
Nhà số 454 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận Tân Bình	572.728.446	572.728.446	-
Nhà số 442 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận Tân Bình	338.017.542	338.017.542	-
Nhà số 518 Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận Tân Bình	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	-



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động	1.669.120.527	1.669.120.527	-
Trường THPT Sơn Kỳ	37.043.720.637	27.601.496.114	9.442.224.523
Cụm sân tennis nhóm 01	2.152.619.905	2.152.619.905	-
Trạm cấp nước 10 m ³ /giờ	1.100.748.212	1.100.748.212	-
Trạm cấp nước số 02	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	10.109.335.767	13.878.511.795
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	-
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	22.727.241.875	34.782.260
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	-



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
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	210.594.025	210.594.025	-
Kho số 07 cụm 08 Khu công nghiệp Tân Bình	44.184.800.944	38.279.440.546	5.905.360.398
Hệ thống Phòng cháy chữa cháy - Kho số 06 cụm 08	3.587.456.818	3.587.456.818	-
Hệ thống thang nâng hàng - Kho số 07	1.281.818.182	1.281.818.182	-
Garage cụm 03 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	7.372.784.815	6.138.295.197	1.234.489.618
Hệ thống phòng cháy chữa cháy công trình Garage cụm 03 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	680.964.661	680.964.661	-
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động - Kho xưởng 08, 09, 10 và 11 (Khu Công nghiệp Tân Bình mở rộng)	3.427.042.818	3.427.042.818	-
Giá trị máy phát điện dự phòng cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu công nghiệp Tân Bình 2	476.840.000	476.840.000	-
Giá trị hệ thống phòng cháy chữa cháy cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu Công nghiệp Tân Bình 2	353.962.818	353.962.818	-
Giá trị lưới trung thế ngầm & trạm biến áp 160KVA cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu công nghiệp Tân Bình 2	471.592.000	471.592.000	-
Giá trị hệ thống camera cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu công nghiệp Tân Bình 2	53.619.000	53.619.000	-
Giá trị xây lắp cửa hàng bán lẻ xăng dầu Khu công nghiệp Tân Bình 2	8.392.439.368	6.574.077.530	1.818.361.838
Giá trị 06 trụ bơm xăng Khu công nghiệp Tân Bình 2	1.998.000.000	1.998.000.000	-
Giá trị nhà văn phòng, đường nội bộ, hàng rào Garage cụm 03 và 04 Khu công nghiệp Tân Bình 2	1.947.106.364	1.525.233.284	421.873.080
Khung thép móng máy nhà văn phòng kho số 09 nhóm công nghiệp 1	5.703.265.824	4.391.476.558	1.311.789.266



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động xí nghiệp thời mùng phúc hợp kho số 09 nhóm công nghiệp 1	407.643.636	407.643.636	-
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	8.612.987.809	17.717.865.115
Hệ thống thang máy - nhà kho cao tầng số 02	410.163.636	336.062.916	74.100.720
Hệ thống phòng cháy chữa cháy và chống sét - nhà kho cao tầng số 02	1.861.315.576	1.525.047.708	336.267.868
Hệ thống báo cháy tự động Kho 18 - Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	2.661.107.874	2.181.036.237	480.071.637
Chi phí xây dựng nhà kho cao tầng số 01 Khu công nghiệp Tân Bình	39.092.258.966	12.479.719.541	26.612.539.425
Hệ thống thang máy - nhà kho cao tầng số 01	3.522.890.910	2.806.913.270	715.977.640
Hệ thống phòng cháy chữa cháy và chống sét - nhà kho cao tầng số 01	1.923.585.259	1.532.643.868	390.941.391
Lưới TT ngầm và TBT 400KVA - nhà kho cao tầng số 01	650.909.090	518.621.067	132.288.023
Máy phát điện dự phòng 400KVA - nhà kho cao tầng số 01	445.454.546	354.922.254	90.532.292
Giá trị tài sản trên đất tòa nhà 477 Lê Trọng Tấn và hạ tầng giao thông, sân bãi	10.833.420.000	4.744.360.008	6.089.059.992
Giá trị xây dựng văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	18.206.111.224	4.362.766.867	13.843.344.357
Hệ thống thang máy văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	1.160.424.545	869.148.649	291.275.896
Lưới trạm biến thế 400KVA văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	667.272.728	499.781.922	167.490.806
Hệ thống máy lạnh văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	3.481.765.069	2.607.813.948	873.951.121
Hệ thống phòng cháy chữa cháy & chống sét văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	526.370.745	395.655.009	130.715.736
Hệ thống camera văn phòng Khu công nghiệp Tân Bình	132.147.750	99.347.875	32.799.875
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	-

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Hệ thống tưới nước tự động văn phòng Khu Công nghiệp Tân Bình	589.554.839	589.554.839	-
Cò 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 (121 m ²) - Đồng hồ cấp nước kho 09 nhóm công nghiệp 1	1.442.090.000	901.306.260	540.783.740
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho số 01 nhóm công nghiệp 1 Khu công nghiệp Tân Bình	3.129.100.000	1.825.308.352	1.303.791.648
Cò lá gùng - Nhà kho cao tầng số 02 Khu công nghiệp Tân Bình	291.140.000	271.730.648	19.409.352
Hệ thống phòng cháy chữa cháy, báo cháy tự động Kho số 18 (kho ABBott)	1.967.449.000	1.147.678.560	819.770.440
Xây dựng cải tạo kho 18 cụm 06 - Đường M1 Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	24.765.190.508	22.288.671.450	2.476.519.058
Chi phí xây dựng nhà văn phòng số 108/11 Trần Văn Quang	1.347.045.454	233.487.904	1.113.557.550
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	1.097.575.864	1.297.135.136
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	2.967.576.700	3.733.112.391
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	2.090.882.712	4.303.870.288
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	2.766.990.752	4.733.220.248
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	1.938.330.000	3.230.550.000
Xây dựng cải tạo kho lạnh Cụm 06 nhóm công nghiệp 2 (CN13) - Khu công nghiệp Tân Bình	6.020.797.020	1.655.719.197	4.365.077.823
Hệ thống kho lạnh Cụm 06 nhóm công nghiệp 2 (CN13) - Khu công nghiệp Tân Bình	10.219.575.000	4.683.971.886	5.535.603.114
Hệ thống kệ hàng kho lạnh - Cụm 06 nhóm công nghiệp 2 (CN13) - Khu công nghiệp Tân Bình	1.970.057.800	1.083.531.801	886.525.999



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
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	1.446.819.524	5.863.426.476
Hệ thống phòng cháy chữa cháy kho số 10 - Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	5.952.975.000	1.984.325.000	3.968.650.000
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	144.813.540	1.245.396.460
Hệ thống phòng cháy chữa cháy tự động, một phần Kho số 02 (Trục AF; 01 - 14) thuộc cụm kho số 01, 02, 03 và 04 (Sơn Kỳ) - Khu công nghiệp Tân Bình	3.443.700.000	71.743.750	3.371.956.250
Cộng	603.858.516.306	453.023.545.661	150.834.970.645

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu chung cư Bình Tân	70.331.648.776	69.474.903.881
Dự án Khu dân cư Khu công nghiệp mở rộng	34.344.524.502	34.120.849.585
Dự án nhà lưu trú công nhân (nhà ở xã hội) Khu công nghiệp Tân Bình mở rộng	17.270.424.692	17.190.123.554
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
Dự án nghỉ trang Gò Dầu - Tây Ninh	-	768.181.819
Cộng	125.866.616.083	125.474.076.952

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm được trình bày ở Phụ lục số 02 đính kèm.

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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	427.962.492	2.333.230.980
Ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(106.951.694)	(1.900.097.058)
Ghi nhận vào chi phí khác	-	(5.171.430)
Số cuối năm	321.010.798	427.962.492

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	1.124.150.794
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát	-	369.241.200
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát	-	750.663.154
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Trần Phan	-	4.246.440
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	1.006.443.566	1.335.771.885
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam	973.573.041	973.573.041
Các nhà cung cấp khác	32.870.525	362.198.844
Cộng	1.006.443.566	2.459.922.679

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

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Dệt Xuân Hương	468.451.887	-
Công ty Cổ phần Vũ Hoàng Minh	162.571.288	-
Công ty TNHH May thêu Giày An Phước	112.473.081	-
Các khách hàng khác	-	1.140.828
Cộng	743.496.256	1.140.828

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 03 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
- Thuế kho xưởng đối với doanh nghiệp chế xuất	0%
- Tiền nước	05%
- Thuế Pallet, tiền điện (thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng là 08% theo các Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 142/2024/QH15 của Quốc hội áp dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 của Quốc hội áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 của Quốc hội áp dụng từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026).	08%
- Thuế 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%.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	144.315.832.410	129.133.180.884
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	8.794.981.379	4.708.509.919
- Các khoản điều chỉnh giảm	(534.758.472)	(9.500.485.290)
Thu nhập chịu thuế	152.576.055.317	124.341.205.513
Thu nhập được miễn thuế	(14.390.675.000)	(13.929.375.000)
Thu nhập tính thuế	138.185.380.317	110.411.830.513
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	27.637.076.064	22.082.366.103

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 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

Tiền lương tháng 13 và Quỹ dự phòng tiền lương còn phải trả người lao động.

18. Chi phí phải trả

18a. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi phí thiết kế phòng cháy và chữa cháy kho xưởng.

18b. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguồn phí duy tu bảo dưỡng Khu Công nghiệp Tân Bình	24.994.146.286	26.724.788.133
Trích trước chi phí hạ tầng Khu Công nghiệp Tân Bình 1	28.139.808.786	28.674.567.258
Cộng	53.133.955.072	55.399.355.391



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Doanh thu chưa thực hiện

19a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các bên liên quan	1.047.635.088	945.151.363
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát - Tiền cho thuê đất, thuê mái kho xưởng	897.635.088	795.151.363
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát - Tiền cho thuê mái kho xưởng	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú - Tiền cho thuê mái kho xưởng	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát - Tiền cho thuê mái kho xưởng	50.000.000	50.000.000
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	5.463.605.494	4.918.534.838
Tiền cho thuê đất, thuê mái kho xưởng	5.463.605.494	4.918.534.838
Cộng	6.511.240.582	5.863.686.201

19b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến bên liên quan	13.166.912.992	13.567.935.720
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát - Tiền cho thuê đất	13.166.912.992	13.567.935.720
Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến các tổ chức và cá nhân khác	90.876.693.276	93.620.198.276
Tiền cho thuê đất	90.876.693.276	93.620.198.276
Cộng	104.043.606.268	107.188.133.996

20. Phải trả khác

20a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	348.881.000	77.210.000
Nhận ký quỹ ngắn hạn	17.832.575.351	25.579.202.218
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.229.062.600	2.027.875.100
Phí bảo trì chung cư	36.518.095	36.445.350
Tiền bồi thường phải trả	6.000.000.000	6.000.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.061.178.488	1.878.415.423
Cộng	27.508.215.534	35.599.148.091



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	1.414.852.585	1.414.852.585
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát - Phải trả tiền nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	773.910.865	773.910.865
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Minh Phát - Phải trả tiền nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	364.941.720	364.941.720
Công ty Cổ phần Dịch vụ - Giáo dục Trí Đức - Phải trả tiền nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	40.000.000	40.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát - Phải trả tiền nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	236.000.000	236.000.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	94.915.892.546	90.069.785.669
Nhận ký quỹ dài hạn	55.046.967.559	51.448.042.002
Tiền đền bù tái định cư	34.366.295.127	32.756.813.727
Các khoản phải trả dài hạn khác	5.502.629.860	5.864.929.940
Cộng	96.330.745.131	91.484.638.254

20c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	43.948.400.800	6.630.143.544	-	(2.219.000.000)	48.359.544.344
Quỹ phúc lợi	3.678.205.870	7.360.550.241	540.950.000	(11.439.202.406)	140.503.705
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	3.061.068.699	900.000.000	-	(926.000.000)	3.035.068.699
Cộng	50.687.675.369	14.890.693.785	540.950.000	(14.584.202.406)	51.535.116.748

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 04 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. 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 30 tháng 9 năm 2025, Công ty đã gửi ngân hàng có kỳ hạn toàn bộ số tiền 90.000.000.0000 VND để gia tăng lợi nhuận cho Công ty (xem thuyết minh V.2b).

22c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	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.

22d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08 tháng 01 năm 2025 như sau:

	Số được phân phối	Số đã trích trong năm trước	Số trích trong năm nay
• Chia cổ tức cho các cổ đông	90.000.000.000	37.500.000.000	52.500.000.000
• Trích Quỹ khen thưởng	5.257.535.886	-	5.257.535.886
• Trích Quỹ phúc lợi	7.360.550.241	-	7.360.550.241
• Trích ngân sách hoạt động của Hội đồng quản trị và các tiểu ban	900.000.000	-	900.000.000
• Trích thưởng vượt kế hoạch	1.372.607.658	-	1.372.607.658

Công ty đã tạm ứng cổ tức đợt 01 năm 2025 cho các cổ đông với tỷ lệ 12,5% tương đương số tiền 37.500.000.000 VND theo Quyết định Hội đồng quản trị số 09/2025/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 4 năm 2025.

Ngoài ra, Công ty sẽ tạm ứng cổ tức đợt 02 năm 2025 cho các cổ đông với tỷ lệ 12,5% tương đương số tiền là 37.500.000.000 VND theo Quyết định Hội đồng quản trị số 13/2025/QĐ-HĐQT ngày 28 tháng 10 năm 2025.

23. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

23a. Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 280,05 USD (số đầu năm là 293,25 USD).



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

23b. Nợ khó đòi đã xử lý

	Số cuối năm	Số đầu năm	Nguyên nhân xóa sổ
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	-	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	-	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	110.231.697	110.231.697	- Có xác nhận của địa phương là hộ nghèo; - Địa điểm không xác định.
Cộng	1.569.019.416	508.262.798	

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	5.111.927.006
Doanh thu cung cấp dịch vụ ⁽ⁱ⁾	245.453.899.706	212.884.070.297
Cộng	245.453.899.706	217.995.997.303

(i) Thu nhập và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	238.535.711.277	206.228.892.364
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(54.736.354.360)	(57.912.951.157)
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	183.799.356.917	148.315.941.207

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát		
Cho thuê văn phòng, mặt bằng	-	188.852.533
Cho thuê kho, cho thuê mái kho	7.055.000.000	6.903.309.092
Cho thuê garage	2.011.612.260	1.943.034.564
Phải thu phí xử lý nước thải	18.074.601	15.354.928
Phải thu phí tiền điện	-	19.679.415
Đầu tư hạ tầng và cây xanh	-	20.000.000



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú		
Cho thuê văn phòng	144.000.000	144.000.000
Phải thu tiền điện	-	300.951
Cho thuê mái kho	200.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát		
Cho thuê trạm xăng	1.440.000.000	1.440.000.000
Cho thuê mái kho	200.000.000	200.000.000
Phải thu phí xử lý nước thải	11.851.824	7.713.340
2. Giá vốn hàng bán		
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	4.615.059.573
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	54.736.354.360	57.912.951.157
Cộng	54.736.354.360	62.528.010.730
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	16.835.382.662	13.995.361.910
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	45.509.537	38.948.037
Lãi tiền cho vay, lãi trái phiếu	4.747.159.588	9.014.020.545
Cổ tức được chia	14.390.675.000	13.929.375.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	481.989	49.607
Lãi kinh doanh chứng khoán	1.200.420.680	2.537.985.106
Lãi chậm thanh toán	791.185.947	-
Cộng	38.010.815.403	39.515.740.205
4. Chi phí tài chính		
	Năm nay	Năm trước
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư	20.935.447.970	-
Lỗ đầu tư chứng khoán kinh doanh	100.721.355	19.009.200
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) tổn thất đầu tư	(7.186.142.018)	2.099.987.243
Chi phí khác	630.923	866.534
Cộng	13.850.658.230	2.119.862.977
5. Chi phí bán hàng		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	8.103.391.292	7.115.333.286
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	48.288.780	183.380.186
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.969.685.711	1.971.980.244
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.037.167.352	30.791.521.658
Chi phí khác	2.424.793.892	3.247.392.616
Cộng	45.583.327.027	43.309.607.990



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	18.599.093.372	17.534.908.136
Chi phí vật liệu quản lý	68.385.977	62.496.648
Chi phí đồ dùng văn phòng	563.991.320	677.754.847
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.549.845.804	3.180.198.592
Thuế, phí và lệ phí	43.000.000	17.907.370
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1.473.255.294)	(99.978.726)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.395.165.953	3.427.613.185
Chi phí khác	3.574.320.204	3.403.596.493
Cộng	26.320.547.336	28.204.496.545

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.274.467.566	2.361.198.578
Hoàn nhập chi phí đã trích của dự án hạ tầng khu ao đôi nhóm DC6 - Khu dân cư phụ trợ - Khu công nghiệp Tân Bình	-	6.191.742.315
Thu nhập khác	135.763.284	4.402.534
Cộng	2.410.230.850	8.557.343.427

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Lỗ thanh lý, nhượng bán bất động sản đầu tư	-	642.688.730
Xử lý công nợ	1.060.756.618	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	7.106.341	38.758.314
Chi phí khác	363.637	92.474.765
Cộng	1.068.226.596	773.921.809

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	116.571.804.652	105.150.717.723
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(16.744.387.256)	(13.990.693.785)
Trích ngân sách hoạt động Hội đồng quản trị và các tiểu ban	(900.000.000)	(900.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	98.927.417.396	90.260.023.938
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	30.000.000	30.000.000
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	3.298	3.009

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 năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	680.666.077	923.631.681
Chi phí nhân công	26.702.484.664	24.650.241.422
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.981.150.641	43.673.402.507
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.432.333.305	34.219.134.843
Chi phí khác	4.568.858.802	6.568.917.753
Cộng	109.365.493.489	110.035.328.206

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Công ty có các khoản công nợ liên quan đến mua sắm tài sản cố định như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ	-	26.756.200
Trả trước tiền mua sắm tài sản cố định	-	750.713.400

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 năm	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	197.790.207.344	238.359.931.875
Trên 01 năm đến 05 năm	544.159.462.061	382.175.819.712
Trên 05 năm	300.942.710.621	141.987.649.952
Cộng	1.042.892.380.026	762.523.401.539

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 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 mặt 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Tiền lương, tiền thưởng, thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Minh Tâm	Chủ tịch	2.751.060.000	2.416.760.000
Ông Trần Quang Trường	Phó Chủ tịch	128.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Thanh Nhân	Thành viên	128.000.000	120.000.000
Ông La Ngọc Thông	Thành viên	128.000.000	120.000.000
Ông Phan Ngọc Liêm	Thành viên độc lập	128.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Giang	Thành viên độc lập	128.000.000	120.000.000

Tiền lương, tiền thưởng của các thành viên Ban điều hành

Ông Trần Quang Trường	Tổng Giám đốc	2.351.260.000	2.093.060.000
Ông Nguyễn Đình Minh Triết	Phó Tổng Giám đốc	1.690.060.000	1.520.260.000
Bà Lê Nguyễn Hương Dương	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc phòng Quản trị Nhân sự Hành chính	1.151.060.000	-
Bà Hà Thị Thu Thảo	Kế toán trưởng	1.058.760.000	982.760.000
Cộng		9.642.200.000	7.612.840.000

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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:

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Vận chuyển Thịnh Phát		
Chi phí duy tu cây xanh, gom rác	4.280.920.812	4.242.920.016
Chi phí thuê xe	642.000.000	1.012.000.000
Chi phí thi công, sửa chữa, lắp đặt	1.064.640.726	824.496.798
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Tân Phú		
Chi phí tư vấn, thi công, giám sát công trình	13.662.442.280	23.931.245.984
Thu tiền tài trợ nhân đạo	-	10.000.000
Chi phí duy tu, sửa chữa	251.330.650	-
Cổ tức phải trả	25.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn		
Cổ tức phải trả	18.044.664.000	18.044.664.000
Thu tiền khen thưởng	-	26.830.000
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Trần Phan		
Cổ tức phải trả	4.500.000.000	4.500.000.000
Chi phí mua sắm tài sản cố định	-	4.000.000.000
Chi phí nước uống	11.111.111	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Dịch vụ Hưng Phát		
Phí duy tu cơ sở hạ tầng	107.083.200	107.083.200
Cổ tức phải trả	6.300.000.000	6.300.000.000
Thu tiền tài trợ nhân đạo	-	30.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhựa Bao bì Kiến Đức		
Góp vốn đầu tư	-	2.207.520.000
Lãi đầu tư trái phiếu	1.405.479.452	1.804.931.500

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.19 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.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 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
Năm nay			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	245.453.899.706	-	245.453.899.706
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	245.453.899.706	-	245.453.899.706
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	190.717.545.346	-	190.717.545.346
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(71.903.874.363)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			118.813.670.983
Doanh thu hoạt động tài chính			38.010.815.403
Chi phí tài chính			(13.850.658.230)
Thu nhập khác			2.410.230.850
Chi phí khác			(1.068.226.596)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(27.637.076.064)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			(106.951.694)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			116.571.804.652
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	18.569.949.533	-	18.569.949.533
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	58.438.281.159	-	58.438.281.159
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)	(1.473.255.294)	-	(1.473.255.294)
Năm trước			
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	212.884.070.297	5.111.927.006	217.995.997.303
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	212.884.070.297	5.111.927.006	217.995.997.303



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lĩnh vực cung cấp dịch vụ	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Cộng
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	154.971.119.140	496.867.433	155.467.986.573
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			(71.514.104.535)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			83.953.882.038
Doanh thu hoạt động tài chính			39.515.740.205
Chi phí tài chính			(2.119.862.977)
Thu nhập khác			8.557.343.427
Chi phí khác			(773.921.809)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			(22.082.366.103)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			(1.900.097.058)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			105.150.717.723

Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác

50.912.854.294	-	50.912.854.294
----------------	---	----------------

Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn

59.859.561.702	-	59.859.561.702
----------------	---	----------------

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)

1.676.057.006	-	1.676.057.006
---------------	---	---------------

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 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

-	-	-
319.923.467.794	-	319.923.467.794
-	-	51.535.116.748
Tổng nợ phải trả		371.458.584.542

Số đầu năm

Tài sản trực tiếp của bộ phận	183.462.679.771	127.106.743.481	310.569.423.252
Tài sản phân bổ cho bộ phận	289.531.366.635	-	289.531.366.635
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận			611.925.399.550
Tổng tài sản			1.212.026.189.437

Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận

-	-	-
318.030.855.779	-	318.030.855.779
-	-	50.687.675.369
Tổng nợ phải trả		368.718.531.148

3b. Thông tin về khu vực địa lý

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.437.268.487	-	47.437.268.487
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	447.126.186.300	-	447.126.186.300
Phải thu khách hàng	13.637.553.559	4.428.724.901	18.066.278.460
Các khoản phải thu khác	15.789.205.787	-	15.789.205.787
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	11.267.500.000	30.931.199.970	42.198.699.970
Cộng	535.257.714.133	35.359.924.871	570.617.639.004



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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 phải sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối 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
Số đầu năm			
Phải trả người bán	2.459.922.679	33.000.000	2.492.922.679
Các khoản phải trả khác	35.531.938.091	146.883.993.645	182.415.931.736
Cộng	37.991.860.770	146.916.993.645	184.908.854.415

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 30 tháng 9 năm 2025 và ngày 30 tháng 9 năm 2024 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.

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 30 tháng 9 năm 2025 và tại ngày 30 tháng 9 năm 2024.



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	60.204.915.141	-	47.437.268.487	-
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	476.700.000.000	-	447.126.186.300	-
Phải thu khách hàng	22.617.093.632	(1.796.226.086)	18.066.278.460	(3.389.482.318)
Các khoản phải thu khác	45.771.183.748	-	15.789.205.787	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	19.287.500.000	(6.617.143.026)	42.198.699.970	(13.721.087.620)
Cộng	624.580.692.521	(8.413.369.112)	570.617.639.004	(17.110.569.938)

Nợ phải trả tài chính

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	1.039.443.566	2.492.922.679
Các khoản phải trả khác	176.634.034.737	182.415.931.736
Cộng	177.673.478.303	184.908.854.415

Giá trị hợp lý

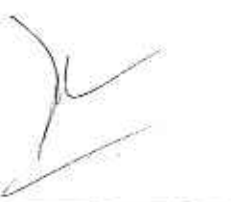
Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể.

6. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ngoài sự kiện đã được trình bày ở thuyết minh V.22d, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025


Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập biểu


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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

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

	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	46.070.327.521	2.895.422.308	40.189.434.293	1.953.637.211	2.790.942.551	84.487.778.901	178.387.542.785
Mua trong năm	-	39.550.000	2.224.200.000	40.650.000	-	-	2.304.400.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	626.953.460	-	-	-	-	-	626.953.460
Số cuối 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
Trong đó:							
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	27.366.810.548	931.340.308	3.411.054.000	1.340.608.099	2.790.942.551	84.487.778.901	120.328.534.407
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn							
Số đầu năm	34.625.417.127	2.129.939.260	18.207.987.444	1.495.886.215	2.790.942.551	84.487.778.901	143.737.951.498
Khấu hao trong năm	2.023.475.976	338.682.623	3.972.155.728	185.217.188	-	-	6.519.531.515
Số cuối 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
Giá trị còn lại							
Số đầu năm	11.444.910.394	765.483.048	21.981.446.849	457.750.996	-	-	34.649.591.287
Số cuối năm	10.048.387.878	466.350.425	20.233.491.121	313.183.808	-	-	31.061.413.232
Trong đó:							
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-	-

Chi Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025



Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập

Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng

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
BẢO CAO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Phụ lục 02: Bảng tăng, giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào bất động sản đầu tư trong năm	Kết chuyển vào tài sản cố định trong năm	Kết chuyển vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Xây dựng cơ bản dở dang	120.000.000	6.017.728.740	(4.833.910.000)	(626.953.460)	(556.865.280)	120.000.000
- Dự án trường học	120.000.000	-	-	-	-	120.000.000
- Chi phí cải tạo văn phòng Công ty 325 Lý Thường Kiệt	-	626.953.460	-	(626.953.460)	-	-
- Chi phí thi công Hệ thống PCCC tự động kho số 7 - Nhóm CN2 - Khu Công nghiệp Tân Bình	-	1.390.210.000	(1.390.210.000)	-	-	-
- Chi phí thi công hệ thống PCCC tự động một phần kho số 2 (trục A-F(1-14)) thuộc cụm kho số 1, 2, 3, 4 (Sơn Kỳ) - Khu công nghiệp Tân Bình	-	3.443.700.000	(3.443.700.000)	-	-	-
- Chi phí thi công Trung tâm văn hóa thể dục thể thao Ao Đồi Cội	-	556.865.280	-	-	(556.865.280)	-
	120.000.000	6.017.728.740	(4.833.910.000)	(626.953.460)	(556.865.280)	120.000.000

M.S.N. 0330146496, Chi Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025



Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc

Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Phụ lục 03: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

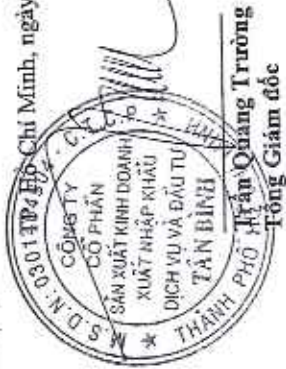
	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số được hoàn/khấu trừ		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	5.970.379.122	-	20.470.916.949	(18.263.480.315)	-	-	8.177.815.756	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.168.328.150	-	27.637.076.064	(25.322.047.285)	(38.487.080)	-	4.444.869.849	-
Thuế thu nhập cá nhân	133.785.258	-	4.169.438.456	(4.129.558.259)	-	-	173.665.455	-
Tiền thuế đất	6.558.699.518	-	12.300.157.103	(6.594.189.093)	-	-	12.264.667.528	-
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	(4.000.000)	-	-	-	-
Cộng	14.831.192.048	-	64.581.588.572	(54.313.274.952)	(38.487.080)	-	25.061.018.588	-

Thuế GTGT hàng bán nội địa
Thuế thu nhập doanh nghiệp
Thuế thu nhập cá nhân
Tiền thuế đất
Các loại thuế khác
Cộng

Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025



Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập



Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

Phụ lục 04: Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	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	221.144.328.781	843.185.539.919
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	105.150.717.723	105.150.717.723
Trích lập các quỹ trong năm trước	-	-	-	(15.028.599.353)	(15.028.599.353)
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	221.266.447.151	843.307.658.289
Số dư đầu năm nay	300.000.000.000	170.675.017.127	151.366.194.011	221.266.447.151	843.307.658.289
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	116.571.804.652	116.571.804.652
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	-	(14.890.693.785)	(14.890.693.785)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	300.000.000.000	170.675.017.127	151.366.194.011	232.947.558.018	854.988.769.156

Đơn vị tính: VND

Nguyễn Thị Ngọc Thơm
Người lập

Hà Thị Thu Thảo
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2025
Trần Quang Trường
Tổng Giám đốc



**TAN BINH IMPORT - EXPORT
JOINT STOCK CORPORATION
(TANIMEX)**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness**

No.: 988 /CV-DT&DA

Ho Chi Minh City, December 12, 2025



**REPORT ON PROGRESS OF CAPITAL USE/
PROCEEDS FROM PUBLIC OFFERING/ ISSUANCE**

(Pursuant to Certificate of Registration for Public Offering/Issuance No. 53/UBCK-GCN issued by the Chairman of the State Securities Commission on October 02, 2018)

To: STATE SECURITIES COMMISSION OF VIETNAM

I. INTRODUCTION TO THE ISSUER

1. Full name of the issuer: Tan Binh Import - Export Joint Stock Corporation
2. Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Ward 9, Tan Binh District, Ho Chi Minh City
3. Phone: (84-028) 3868 6378 Fax: (84-028) 3864 2060 Website: tanimex.com.vn
4. Charter capital: VND 300,000,000,000.
5. Stock code (if any): TIX
6. Place of payment account opening: Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Tan Binh Branch – ETOWN Transaction Office. Account number: 044.100.0730616
7. Enterprise Registration Certificate No. 0301464904 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on July 18, 2006, and for the 17th amendment on January 25, 2019.
 - Main business line: Construction of houses - Sector code: 4100
 - Main products/services: Investment in construction and trading of residential houses, infrastructure, industrial parks; construction of offices; workshops...
8. Establishment and Operation License *(if required by specialized law)*: No. 4103005032 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City for the first time on July 18, 2006.



II. ISSUED SECURITIES

1. Name of securities: Shares of Tan Binh Import - Export Joint Stock Corporation
2. Type of securities: Common shares
3. Par value: VND 10,000
4. Number of securities issued: 3,600,000 shares

5. Total capital/funds raised: VND 90,000,000,000, of which the capital/funds raised for the project: VND 90,000,000,000.
6. End date of the public offering/issuance: December 28, 2018

III. PLAN FOR THE USE OF CAPITAL/FUNDS OBTAINED FROM THE PUBLIC OFFERING/ISSUANCE

1. Project progress as disclosed in the Prospectus: 2018
2. Current project progress: Not yet implemented due to ongoing legal procedures
3. Changes or adjustments (if any) and reasons for adjustment: None.
4. Reasons for change (if any): None
5. Progress report disclosed at: <https://www.tanimex.com.vn/> ⇒ Investor Relations, dated 18/12/2025.

**TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT
STOCK CORPORATION
LEGAL REPRESENTATIVE
GENERAL DIRECTOR**

Attached documents:

- Financial Statements 2025

Recipients:

- As above;
- HO CHI MINH CITY STOCK EXCHANGE
(FOR DISCLOSURE)
- Save: VT, DT&DA, NV-03

TRAN QUANG TRUONG





KẾ TOÁN TRƯỞNG



Hà Thị Thu Thảo

FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE FISCAL YEAR ENDED SEPTEMBER 30, 2025

**TAN BINH IMPORT - EXPORT
JOINT STOCK CORPORATION**

CONTENTS

	Page
1. Contents	1
2. Statement of the Board of Directors	2 - 4
3. Independent Auditor's Report	5 - 6
4. Balance Sheet as of September 30, 2025	7 - 10
5. Income Statement for the fiscal year ended September 30, 2025	11 - 11
6. Cash Flow Statement for the fiscal year ended September 30, 2025	12 - 13
7. Notes to the Financial Statement for the fiscal year ended September 30, 2025	14 - 52
8. Appendix	53 - 56



STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors of Tan Binh Import - Export Joint Stock Corporation (hereinafter referred to as the "Corporation") hereby presents its Statement together with the Financial Statements for the fiscal year ended September 30, 2025.

Overview of the Corporation

Tan Binh Import - Export Joint Stock Corporation operates under Business Registration Certificate No. 0301464904, first registered on July 18, 2006 and amended for the 17th time on January 25, 2019, issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City.

The Corporation's shares are listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) under the stock code TIX pursuant to Decision No. 144/QĐ-SGDHCM issued by HOSE on November 17, 2009.

Headquarters

- Address : No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City.
- Telephone : (84-28) 38 686 378
- Fax : (84-28) 38 652 322

The Corporation has an affiliate which is Tan Binh Industrial Park Infrastructure Management Board, located at No. 02 CN13 Road, Tan Binh Industrial Park, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City.

The Corporation's business activities as stated in its Business Registration Certificate are:

- Drainage and wastewater treatment (not operating at the headquarters);
- Pre-school education;
- Waste collection and transportation (not operating at the headquarters);
- Wholesale of printing supplies, raw materials, packaging, plastics, paper, metals (except scrap and waste), and machinery and equipment for the packaging and printing industries;
- Wholesale of machinery and equipment for the printing industry;
- Wholesale of machinery, equipment, accessories, spare parts, construction materials, interior decoration products, and transportation vehicles. Wholesale of foodstuffs and food products (not operating at the headquarters);
- Manufacturing industrial goods and handicrafts for domestic consumption and export. Restaurant, hotel, and remittance services. Inbound and outbound tourism. Investment and cooperation in the production of export goods. Investment and cooperation in construction investment: houses, production workshops for export goods. Construction: civil and industrial works, transportation works, water supply and drainage and landscaping works (including new construction and maintenance), hydraulic works, lighting systems. Warehousing, production workshops and freight forwarding. Services: fitness, sports (tennis courts, swimming pools, and other recreational fitness and sports activities). Production and processing of steel trusses, mechanical products for manufacturing, construction, and consumption. Installation of steel trusses. Site leveling. Transportation of goods, freight forwarding. Purchase and sale of materials for aquaculture. Green park business (planting and caring for trees). Investment in construction and business of housing and industrial infrastructure. Maintenance and dredging of ditches. Production and sale of purified water. Production of industrial meals. Car washing services. Contract passenger transportation business. Production, processing, and sale of various types of food, animal feed, and aquatic products. Vocational training. Repair and maintenance of automobiles and motor vehicles of all types. Consultancy, provision of technological solutions, and construction of wastewater treatment systems, purified water systems, waste management systems, exhaust gas treatment systems, and systems for other environmental pollutants. Forestry. Black sand mining. Clay mining. Production of packaged bricks and construction materials. Preparation of project estimates and budgets. Bidding consulting. Investment project development. Design and budget review. Groundwater extraction and treatment. Investment in construction and leasing of offices. Commercial advertising services. Import-export freight forwarding and customs clearance services. Investment in construction and operation of commercial centers. Operation and management of markets. Office building leasing. Mixed farming and animal husbandry. Real estate consulting services. Real estate brokerage, management, valuation, auction, and trading floor services. Advertising. Real estate business. Junior and senior high school education.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION
STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS (continued)

Board of Directors and Executive Board

The members of the Board of Directors and the Executive Board of the Corporation during the year and up to the date of this Statement include:

The Board of Directors

Full name	Position	Date of reappointment/resignation
Mr. Nguyen Minh Tam	Chairman	Reappointed on January 08, 2025
Mr. Tran Quang Truong	Vice Chairman	Reappointed on January 08, 2025
Ms. Tran Thi Thanh Nhan	Member	Reappointed on January 08, 2025
Mr. La Ngoc Thong ^(*)	Member	Reappointed on January 08, 2025 Resigned on July 01, 2025
Mr. Phan Ngoc Liem	Independent Member	Reappointed on January 08, 2025
Ms. Nguyen Thi Thu Giang	Independent Member	Reappointed on January 08, 2025

^(*) Mr. La Ngoc Thong submitted his resignation on July 01, 2025, but is awaiting the official decision from the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.

The Board of Management

Full name	Position	Date of appointment/reappointment
Mr. Tran Quang Truong	General Director	Reappointed on January 20, 2025
Mr. Nguyen Dinh Minh Triet	Deputy General Director	Reappointed on January 20, 2025
Ms. Le Nguyen Huong Duong	Deputy General Director	Appointed on January 20, 2025

Legal Representative

The legal representative of the Corporation for the year and up to the date of this Statement is Mr. Tran Quang Truong – General Director (reappointed on January 10, 2020).

Auditor

A&C Audit and Consulting Co., Ltd. has been appointed to audit the Financial Statements for the fiscal year ended September 30, 2025 of the Corporation.

Responsibilities of the Board of Management

The Board of Management is responsible for preparing the Financial Statements that fairly and accurately reflect the Corporation's financial position, financial performance, and cash flows for the year. In preparing these Financial Statements, the Board of Management must:

- Select appropriate accounting policies and apply them consistently;
- Make reasonable and prudent judgments and estimates;
- State whether the accounting standards applicable to the Corporation have been followed and whether all material deviations have been presented and explained in the Financial Statements;
- Prepare the Financial Statements on the going-concern basis unless it is not possible to assume that the Corporation will continue as a going concern;
- Establish and implement an effective internal control system to limit the risk of material misstatement due to fraud or error in the preparation and presentation of the Financial Statements.

The Board of Management ensures that appropriate accounting records are maintained to reflect the Corporation's financial position with reasonable accuracy at any given time and that the accounting records comply with the applicable accounting system. The Board of Management is also responsible for managing the Corporation's assets and has therefore implemented appropriate measures to prevent and detect fraud and other violations.

The Board of Management confirms that it has complied with the above requirements in preparing the Financial Statements.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION
STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS (continued)

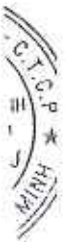
Approval of the Financial Statements

The Board of Directors approves the accompanying Financial Statements, which present fairly and reasonably the financial position of the Corporation's as of September 30, 2025, its financial performance and its cash flows for the fiscal year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System, and relevant legal regulations on the preparation and presentation of the Financial Statements.

On behalf of the Board of Directors,



Date: 25 November 2025



No. 1.0055/26/TC-AC

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To: THE SHAREHOLDERS, THE BOARD OF DIRECTORS AND THE BOARD OF MANAGEMENT
TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

We have audited the accompanying Financial Statements of Tan Binh Import - Export Joint Stock Corporation (hereinafter referred to as "the Corporation"), which were prepared on 25 November 2025 (from page 07 to page 56) including the Balance Sheet as of September 30, 2025, the Income Statement, the Cash Flow Statement for the fiscal year then ended and the Notes to the Financial Statements.

Responsibility of the Board of Management

The Corporation's Board of Management is responsible for the preparation, true and fair presentation of the Financial Statements in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of the Financial Statements; and responsible for the internal control as the Board of Management determines necessary to enable the preparation and presentation of the Financial Statements to be free from material misstatement due to fraud or error.

Responsibilities of Auditors

Our responsibility is to express an opinion on these Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing (VSA). Those standards require that we comply with ethical standards and requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Corporation's preparation and true and fair presentation of the Financial Statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Corporation's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Corporation's Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified audit opinion.

Basis for qualified audit opinion

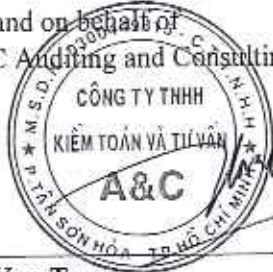
As of the balance sheet date, the Corporation had principal and interest on mature bonds of Kien Duc Plastic Packaging Trading Service Joint Stock Company in the amount of VND 20,897,534,240 (see Note V.5). Kien Duc Plastic Packaging Trading Service Joint Stock Company has ceased operations and is in the process of liquidating its assets. Based on the evidence currently available to the Corporation, we are unable to assess the recoverability of this debt.



Qualified opinion of Auditors

In our opinion, except for the effects of the matter described in the "Basis for qualified audit opinion" paragraph, the Financial Statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position as of September 30, 2025 of Tan Binh Import - Export Joint Stock Corporation, its financial performance and its cash flows for the fiscal year then ended, in conformity with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System and relevant statutory requirements on the preparation and presentation of the Financial Statements.

For and on behalf of
A&C Auditing and Consulting Co., Ltd.



Ho Van Tung

Partner

Audit Practice Registration Certificate No. 0092-2023-008-1

Authorized Signatory



Phan Cao Huyen

Auditor

Audit Practice Registration Certificate No. 3523-2026-008-1

Ho Chi Minh City, 25 November 2025



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

BALANCE SHEET

As of September 30, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
A - CURRENT ASSETS	100		596,427,093,955	534,100,597,459
I. Cash and cash equivalents	110	V.1	60,204,915,141	47,437,268,487
1. Cash	111		50,204,915,141	47,437,268,487
2. Cash equivalents	112		10,000,000,000	-
II. Short-term financial investments	120		478,109,357,900	455,032,635,550
1. Trading securities	121	V.2a	1,437,955,710	8,017,244,484
2. Provisions for devaluation of trading securities	122	V.2a	(28,597,810)	(110,795,234)
3. Held-to-maturity investments	123	V.2b	476,700,000,000	447,126,186,300
III. Short-term receivables	130		53,708,181,907	27,146,981,346
1. Short-term trade receivables	131	V.3a	13,988,607,562	18,066,278,460
2. Short-term prepayments to suppliers	132	V.4a	300,000,000	1,152,875,654
3. Short-term inter-company receivables	133		-	-
4. Receivables according to the progress of construction contract	134		-	-
5. Receivables for short-term loans	135		-	-
6. Other short-term receivables	136	V.5a	41,215,800,431	11,317,309,550
7. Allowance for short-term doubtful debts	137	V.6	(1,796,226,086)	(3,389,482,318)
8. Deficit assets for treatment	139		-	-
IV. Inventories	140		-	67,650,000
1. Inventories	141		-	67,650,000
2. Allowance for devaluation of inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		4,404,639,007	4,416,062,076
1. Short-term prepaid expenses	151	V.7a	4,404,639,007	4,416,062,076
2. Deductible VAT	152		-	-
3. Taxes and other receivables from the State	153	V.16	-	-
4. Trading Government bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Financial Statements



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATIONAddress: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
B- NON-CURRENT ASSETS	200		630,020,259,743	677,925,591,978
I. Long-term receivables	210		15,953,209,599	7,284,723,529
1. Long-term trade receivables	211	V.3b	8,628,486,070	-
2. Long-term prepayments to suppliers	212	V.4b	1,565,016,529	1,565,016,529
3. Working capital in affiliates	213		-	-
4. Long-term inter-company receivables	214		-	-
5. Receivables for long-term loans	215		-	-
6. Other long-term receivables	216	V.5b	5,759,707,000	5,719,707,000
7. Allowance for long-term doubtful debts	219	V.6	-	-
II. Fixed assets	220		31,061,413,232	34,649,591,287
1. Tangible fixed assets	221	V.8	31,061,413,232	34,649,591,287
- Historical cost	222		181,318,896,245	178,387,542,785
- Accumulated depreciation	223		(150,257,483,013)	(143,737,951,498)
2. Financial leased assets	224		-	-
- Historical cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227	V.9	-	-
- Initial cost	228		445,000,000	445,000,000
- Accumulated amortization	229		(445,000,000)	(445,000,000)
III. Investment property	230	V.10	150,834,970,645	183,462,679,771
- Historical costs	231		603,858,516,306	599,024,606,306
- Accumulated depreciation	232		(453,023,545,661)	(415,561,926,535)
IV. Long-term assets in process	240		125,986,616,083	125,594,076,952
1. Long-term work in process	241	V.11	125,866,616,083	125,474,076,952
2. Construction-in-progress	242	V.12	120,000,000	120,000,000
V. Long-term financial investments	250		140,657,546,132	156,464,801,508
1. Investments in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint ventures and associates	252	V.2c	127,987,189,158	127,987,189,158
3. Investments in other entities	253	V.2c	19,287,500,000	42,198,699,970
4. Provisions for devaluation of long-term financial investments	254	V.2c	(6,617,143,026)	(13,721,087,620)
5. Held-to-maturity investments	255	V.2b	-	-
VI. Other non-current assets	260		165,526,504,052	170,469,718,931
1. Long-term prepaid expenses	261	V.7b	165,205,493,254	170,041,756,439
2. Deferred income tax assets	262	V.13	321,010,798	427,962,492
3. Long-term components and spare parts	263		-	-
4. Other non-current assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	270		1,226,447,353,698	1,212,026,189,437

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Financial Statements



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
C - LIABILITIES	300		371,458,584,542	368,718,531,148
I. Current liabilities	310		117,917,278,071	114,613,403,507
1. Short-term trade payables	311	V.14	1,006,443,566	2,459,922,679
2. Short-term advances from customers	312	V.15	743,496,256	1,140,828
3. Taxes and other obligations to the State Budget	313	V.16	25,061,018,588	14,831,192,048
4. Payables to employees	314	V.17	5,541,746,797	5,160,638,291
5. Short-term accrued expenses	315	V.18a	10,000,000	10,000,000
6. Short-term inter-company payables	316		-	-
7. Payables according to the progress of construction contracts	317		-	-
8. Short-term unearned revenue	318	V.19a	6,511,240,582	5,863,686,201
9. Other short-term payables	319	V.20a	27,508,215,534	35,599,148,091
10. Short-term borrowings and financial leases	320		-	-
11. Provisions for short-term payables	321		-	-
12. Bonus and welfare funds	322	V.21	51,535,116,748	50,687,675,369
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Trading Government bonds	324		-	-
II. Non-current liabilities	330		253,541,306,471	254,105,127,641
1. Long-term trade payables	331		33,000,000	33,000,000
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333	V.18b	53,133,955,072	55,399,355,391
4. Inter-company payables for working capital	334		-	-
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Long-term unearned revenue	336	V.19b	104,043,606,268	107,188,133,996
7. Other long-term payables	337	V.20b,c	96,330,745,131	91,484,638,254
8. Long-term borrowings and financial leases	338		-	-
9. Convertible bonds	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liability	341		-	-
12. Provisions for long-term payables	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Balance Sheet (cont.)

ITEMS	Code	Note	Ending balance	Beginning balance
D - OWNER'S EQUITY	400		854,988,769,156	843,307,658,289
I. Owner's equity	410		854,988,769,156	843,307,658,289
1. Owner's capital	411	V.22	300,000,000,000	300,000,000,000
- Ordinary shares carrying voting rights	411a		300,000,000,000	300,000,000,000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premiums	412	V.22	170,675,017,127	170,675,017,127
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other sources of capital	414		-	-
5. Treasury stocks	415		-	-
6. Differences on asset revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418	V.22	151,366,194,011	151,366,194,011
9. Business arrangement supporting fund	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Retained earnings	421	V.22	232,947,558,018	221,266,447,151
- Retained earnings accumulated to the end of the previous period	421a		153,875,753,366	221,266,447,151
- Retained earnings of the current period	421b		79,071,804,652	-
12. Construction investment fund	422		-	-
II. Other sources and funds	430		-	-
1. Sources of expenditure	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL LIABILITIES AND OWNER'S EQUITY	440		1,226,447,353,698	1,212,026,189,437

Nguyen Thi Ngoc Thom
Preparer

Ha Thi Thu Thao
Chief Accountant



Tran Quang Truong
General Director

Ho Chi Minh City, 25 November 2025



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended September 30, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
1. Revenue from sales of goods and provisions of services	01	VI.1	245,453,899,706	217,995,997,303
2. Revenue deductions	02		-	-
3. Net revenue	10		245,453,899,706	217,995,997,303
4. Cost of sales	11	VI.2	54,736,354,360	62,528,010,730
5. Gross profit	20		190,717,545,346	155,467,986,573
6. Financial income	21	VI.3	38,010,815,403	39,515,740,205
7. Financial expenses	22	VI.4	13,850,658,230	2,119,862,977
In which: Interest expenses	23		-	-
8. Selling expenses	25	VI.5	45,583,327,027	43,309,607,990
9. General and administration expenses	26	VI.6	26,320,547,336	28,204,496,545
10. Net operating profit	30		142,973,828,156	121,349,759,266
11. Other income	31	VI.7	2,410,230,850	8,557,343,427
12. Other expenses	32	VI.8	1,068,226,596	773,921,809
13. Other profit	40		1,342,004,254	7,783,421,618
14. Total accounting profit before tax	50		144,315,832,410	129,133,180,884
15. Current income tax	51	V.16	27,637,076,064	22,082,366,103
16. Deferred income tax	52	V.13	106,951,694	1,900,097,058
17. Profit after tax	60		116,571,804,652	105,150,717,723
18. Basic earnings per share	70	VI.9	3,298	3,009
19. Diluted earnings per share	71	VI.9	3,298	3,009



Nguyen Thi Ngoc Thom
Preparer



Ha Thi Thu Thao
Chief Accountant



Ho Chi Minh City, 25 November 2025

Tran Quang Truong
General Director

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Financial Statements



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

CASH FLOW STATEMENT

(Direct method)

For the fiscal year ended September 30, 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
I. Cash flows from operating activities				
1. Cash inflows from sales of goods, service provisions and other income	01		273,074,588,737	252,480,672,202
2. Cash outflows for suppliers	02		(56,603,363,673)	(56,079,721,909)
3. Cash outflows for employees	03		(27,036,343,073)	(27,631,034,421)
4. Interests paid	04		-	-
5. Corporate income tax paid	05	V.16	(25,322,047,285)	(18,919,494,996)
6. Other cash inflows	06		25,978,090,541	31,308,490,037
7. Other cash outflows	07		(64,861,434,269)	(63,069,474,919)
<i>Net cash flows from operating activities</i>	<i>20</i>		<i>125,229,490,978</i>	<i>118,089,435,994</i>
II. Cash flows from investing activities				
1. Purchases and construction of fixed assets and other non-current assets	21		(7,010,379,504)	(33,622,625,917)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		-	55,269,360
3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities	23	V.2	(500,300,000,000)	(383,526,186,300)
4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities	24	V.2, V.5a	450,726,186,300	343,400,000,000
5. Investments in other entities	25		-	(7,207,520,000)
6. Withdrawals of investments in other entities	26		-	-
7. Interest earned, dividends and profits received	27	V.5a, VI.3	33,920,679,391	39,809,647,687
<i>Net cash flows from investing activities</i>	<i>30</i>		<i>(22,663,513,813)</i>	<i>(41,091,415,170)</i>

This statement should be read in conjunction with the Notes to the Financial Statements



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

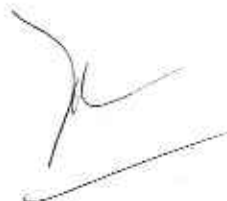
For the fiscal year ended September 30, 2025

Cash Flow Statement (cont.)

ITEMS	Code	Note	Current year	Previous year
III. Cash flows from financing activities				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contributions from owners	31		-	-
2. Repayment for capital contributions and re-purchases of stocks already issued	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33		-	-
4. Repayment for borrowing principal	34		-	-
5. Payments for financial lease principal	35		-	-
6. Dividends and profit paid to the owners	36	V.20a, V.22	(89,798,812,500)	(90,027,009,500)
<i>Net cash flows from financing activities</i>	40		<u>(89,798,812,500)</u>	<u>(90,027,009,500)</u>
Net cash flows during the year	50		12,767,164,665	(13,028,988,676)
Beginning cash and cash equivalents	60	V.1	47,437,268,487	60,466,207,556
Effects of fluctuations in foreign exchange rates	61		481,989	49,607
Ending cash and cash equivalents	70	V.1	<u>60,204,915,141</u>	<u>47,437,268,487</u>



Nguyen Thi Ngoc Thom
Preparer



Ha Thi Thu Thao
Chief Accountant

Ho Chi Minh City, 25 November 2025



Tran Quang Truong
General Director

TNHI
TU
C
HC



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT

For the fiscal year ended September 30, 2025

I. GENERAL INFORMATION**1. Ownership form**

Tan Binh Import - Export Joint Stock Corporation (hereinafter referred to as "the Corporation") is a joint stock company.

2. Business sectors

The Corporation operates in various business sectors.

3. Business activities

The Corporation's main business activities are investment in construction and trade in houses, industrial park infrastructure, and trade in goods.

4. Normal operating cycle

The Corporation's normal operating cycle does not exceed 12 months.

5. The Corporation's structure**Associates**

Associate	Address	Main business activities	Percentage of equity	Percentage of ownership	Percentage of voting right
Minh Phat Investment and Development Joint Stock Company	4 th Floor, Tani Office Building, No. 475D Le Trong Tan Street, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City	Wholesale of supplies, raw materials for the printing, packaging, plastic, paper, metal industries, and equipment, machinery, serving the packaging and printing industries	45.28%	45.28%	45.28%
Tan Binh Tanimex Production Service Joint Stock Company	3 rd Floor, Tani Office Building, No. 475D Le Trong Tan Street, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City	Trade in real estate, warehouses, houses, factories, leasing warehouses and factories, operating apartment buildings	22.85%	22.85%	22.85%
Tri Duc Service Educational Joint Stock Company	No. 1333A Thoai Ngoc Hau Street, Tan Phu Ward, , Ho Chi Minh City	Junior and senior high school, preschool education	22.08%	22.08%	22.08%
Viet Phat Packaging Joint Stock Company	Lot C3-13, N8 Road, Tan Phu Trung Industrial Park, Cu Chi Commune, Ho Chi Minh City	Paper and packaging manufacturing	35.00%	35.00%	35.00%

Affiliate that is not a legal entity and does accounting works dependently

The Corporation has an affiliate which is Tan Binh Industrial Park Infrastructure Management Board, located at No. 02 CN13 Road, Tan Binh Industrial Park, Tay Thanh Ward, Ho Chi Minh City.

6. Statement on the comparability of information in the Financial Statements

The corresponding figures of the previous year can be comparative with the figures of the current year.

7. Headcount

As of the balance sheet date, the Corporation's headcount is 105 (headcount at the beginning of the year: 106).



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

II. FISCAL YEAR AND ACCOUNTING CURRENCY

1. Fiscal year

The fiscal year of the Corporation is from 01 October of a calendar year to 30 September of the following year.

2. Accounting currency unit

The accounting currency unit is Vietnamese Dong (VND) because the Corporation's transactions are primarily made in VND.

III. ACCOUNTING STANDARDS AND SYSTEM

1. Accounting System

The Corporation applies the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 as well as other Circulars guiding the implementation of Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in preparation and presentation of the Financial Statements.

2. Statement of the compliance with the Accounting Standards and System

The Board of Management ensures to follow all the requirements of the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Enterprise Accounting System, which were issued together with the Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014, the Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 as well as other Circulars guiding the implementation of Vietnamese Accounting Standards of the Ministry of Finance in preparation and presentation of the Financial Statements.

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES

1. Accounting convention

All the Financial Statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows).

2. Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are converted at the actual exchange rates ruling as of the transaction dates. The ending balances of monetary items in foreign currencies are converted at the actual exchange rates ruling as of the balance sheet date.

Foreign exchange differences arisen from foreign currency transactions during the year shall be included into financial income or financial expenses. Foreign exchange differences due to the revaluation of ending balances of the monetary items in foreign currencies after offsetting their positive differences against negative differences shall be included into financial income or financial expenses.

The exchange rate used to convert foreign currency transactions is the actual exchange rate ruling as at the time of these transactions. The actual exchange rates applied to foreign currency transactions are as follows:

- For the foreign currency trading contract (including spot contract, forward contract, future contract, option contract, currency swap): the exchange rate stipulated in the contracts of trading foreign currency between the Corporation and the Bank.
- For capital contribution made or received: the buying rate of the bank where the Corporation opens its account to receive capital contributed from investors as of the date of capital contribution.
- For receivables: the buying rate ruling as at the time of transaction of the commercial bank where the Corporation designates the customers to make payments.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

- For payables: the selling rate ruling as at the time of transaction of the commercial bank where the Corporation supposes to make payments.
- For acquisition of assets or immediate payments in foreign currency (not included into payable accounts): the buying rate of the commercial bank where the Corporation makes payments.

The exchange rates used to re-evaluate the ending balances of monetary items in foreign currencies are determined according to the following principles:

- For foreign currency deposits: the buying rate of the bank where the Corporation opens its foreign currency account.
- For monetary items in foreign currencies classified as other assets: the buying rate of Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank) where the Corporation frequently conducts transactions.
- For monetary items in foreign currencies classified as liabilities: the selling rate of Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (Vietcombank) where the Corporation frequently conducts transactions.

3. Cash and cash equivalents

Cash includes cash on hand and demand deposits. Cash equivalents are short-term investments of which the due dates do not exceed 3 months from the dates of the investments that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value as of the balance sheet date.

4. Financial investments

Trading securities

Investments classified as trading securities are those held by the Corporation for the trading purpose with the aim of making profit.

Trading securities are recognized at original costs which include fair value of the payments made at the time of the transaction plus other costs attributable to transaction costs.

The time of recognizing trading securities is when the Corporation acquires the ownership, as follows:

- For listed securities: recognized at the time of order-matching (T+0).
- For unlisted securities: recognized at the time of acquiring official ownership as stipulated by law.

Dividends of the periods prior to the acquisition of trading securities are deducted to the cost of such securities. Dividends of the periods after the acquisition of such securities are recorded in the Corporation's financial income. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in value, but the increasing quantity of shares is followed up.

Provisions for devaluation of trading securities are made for each particular type of securities in the market of which the fair value is lower than original costs. The fair value of trading securities is determined as follows:

- For securities listed on the stock market: the closing price at the most recent trading date by the balance sheet date.
- For shares registered for trading on UPCOM and State-owned enterprises equitized by offering shares for sales to public: the average reference price in the 30 most preceding trading days prior to the balance sheet date, disclosed by Stock Exchange.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

- For shares listed on the stock market or shares registered for trading on Upcom without transactions within 30 days prior to the date of provision, the shares which are delisted, canceled or suspended from trading: provision is made based on the losses of the investee at the rate equal to the difference between the actual capital invested by the owners and owner's equity as of the balance sheet date multiplying by the ownership rate over the total actual charter capital invested.

Increases/(decreases) in the provisions for devaluation of trading securities as of the balance sheet date are recorded into financial expenses.

Gain or loss from transfer of trading securities is recognized into financial income or financial expenses. The costs are determined in accordance with the mobile weighted average method.

Held-to-maturity investments

Investments are classified as held-to-maturity investments that the Corporation intends and is able to hold to maturity. Held-to-maturity investments include term deposits, held-to-maturity bonds for the purpose of receiving periodical interest.

Held-to-maturity investments are initially recognized at cost including the acquisition cost and other transaction costs. After initial recognition, these investments are recorded at recoverable value. Interest from these held-to-maturity investments after acquisition date is recognized in the profit or loss on the basis of the interest income to be received. Interest arising prior to the Corporation's acquisition of held-to-maturity investments is deducted to the costs as at the acquisition time.

When there is reliable evidence proving that a part or the whole investment cannot be recovered and the loss is reliably determined, the loss is recognized as financial expenses during the year while the investment value is derecognized.

Investments in associates

Associate

An associate is an entity which the Corporation has significant influence but not the control to govern the financial and operating policies. Significant influence is the right to participate in making the associate's financial and operating policies but not control those policies.

Initial recognition

Investments in associates are initially recognized at costs, including the cost of acquisition or capital contributions plus other directly attributable transaction cost. In case of investment in non-monetary assets, the costs of the investment are recognized at the fair value of non-monetary assets at the arising time.

Dividends incurred prior to the acquisition of investments are deducted into the investment costs. Dividends incurred after the acquisition of investments are recorded into the Corporation's financial income. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in values, but the increasing quantity of shares is followed up.

Provisions for impairment of investments in associates

Provisions for impairment of investments in associates are made when the associates suffer from losses at the rate equal to the difference between the actual capital invested by investors in associates and the actual owner's equity multiplying (x) by the Corporation's rate of capital contribution over the total actual capital invested by investors in associates. If the associates are consolidated into the Consolidated Financial Statements, the basis for impairment provisions is the Consolidated Financial Statements.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

Increases/(decreases) in the provisions for impairment of investments in associates as of the balance sheet date are recorded into financial expenses.

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities include such investments in equity instruments that do not enable the Corporation to have the control, joint control or significant influence on these entities.

Investments in equity instruments of other entities are initially recognized at costs, including cost of acquisition plus other directly attributable transaction costs. Dividends and profit incurred prior to the acquisition of investments are deducted into investment costs. Dividends and profit incurred after the acquisition of investments are recorded into the Corporation's financial income. Particularly, the dividends paid in form of shares are not recorded as an increase in costs, but the increases in quantity of shares is followed up.

Provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities are made as follows:

- For investments in listed shares or fair value of investments which is reliably measured, provisions are made on the basis of the market value of shares.
- For investments of which the fair value cannot be measured at the time of reporting, provision is made based on the losses suffered by investees, with the amount defined by the difference between owners' actual contributed capital and the total owners' equity as of the balance sheet date multiplied (x) by the Corporation's rate of charter capital owning in these investees.

Increases/(decreases) in the provisions for impairment of investments in equity instruments of other entities as of the balance sheet date are recorded into financial expenses.

5. Receivables

Receivables are recognized at the carrying amounts less allowances for doubtful debts.

The classification of receivables as trade receivables and other receivables is made according the following principles:

- Trade receivables reflect receivables concerning the commercial nature arising from purchase and sale transactions between the Corporation and customers who are independent to the Corporation.
- Other receivables reflect receivables not concerning the commercial nature and irrelevant to purchase and sale transactions.

Allowance is made for each doubtful debt on the basis of the ages of debts after offsetting against liabilities (if any) or estimated loss as follows:

- As for overdue debts:
 - 30% of the value of debts overdue between 6 months and less than 1 year.
 - 50% of the value of debts overdue between 1 year and less than 2 years.
 - 70% of the value of debts overdue between 2 years and less than 3 years.
 - 100% of the value of debts overdue more than 3 years.
- As for doubtful debts: Allowance is made on the basis of the estimated loss.

Increases/(decreases) in the obligatory allowance for doubtful debts as of the balance sheet date are recorded into general and administration expenses.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

6. Inventories

Inventories are recognized at the lower of cost or net realizable value.

Cost of inventories is determined as follows:

- For merchandise: Costs comprise costs of purchases and other directly relevant costs incurred in bringing the inventories to their present location and conditions.
- Work-in-process: Costs comprise costs of main materials, labor costs and other directly relevant costs.

Stock-out costs are determined in accordance with the weighted average method and recorded in line with the perpetual method.

Net realizable value is the estimated selling price of inventories in the ordinary course of business less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Allowance for devaluation of inventories is recognized for each type of inventories when their costs are higher than their net realizable values. Increases/(decreases) in the obligatory allowance for devaluation of inventories as of the balance sheet date are recorded into costs of sales.

7. Prepaid expenses

Prepaid expenses comprise actual expenses incurred and relevant to financial performance in several accounting periods. Prepaid expenses of the Corporation mainly include rental for land at existing industrial parks and costs for infrastructure of expanded industrial parks. These prepaid expenses are allocated over the prepayment period or period in which corresponding benefits are realized.

Rental for land at existing industrial parks

The rental for land at existing industrial parks is allocated when the land rental income is generated.

Costs for infrastructure of expanded industrial parks

Costs for compensation and ground leveling of expanded industrial parks are allocated in 48 years, starting from 2010.

8. Operating leased assets

A lease is classified as an operating lease if it transfers substantially all the risks and rewards incident to ownership belonging to the lessor. The lease expenses are allocated in the Corporation's operation costs in accordance with the straight-line method over the lease term and do not depend on the method of lease payment.

9. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are determined by their historical costs less accumulated depreciation. Historical costs of tangible fixed assets include all the expenses paid by the Corporation to bring the asset to its working condition for its intended use. Other expenses arising subsequent to initial recognition are included into historical costs of fixed assets only if it can be clearly demonstrated that the expenditure has resulted in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets. Those which do not meet the above conditions will be recorded into operation costs during the year.

When a tangible fixed asset is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

Tangible fixed assets are depreciated in accordance with the straight-line method over their estimated useful lives. The depreciation years applied are as follows:

<u>Fixed assets</u>	<u>Years</u>
Buildings and structures	05 - 31
Machinery and equipment	03 - 06
Vehicles	06 - 10
Office equipment	03 - 08
Perennials	07
Other tangible fixed assets	04 - 07

10. Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are determined by their initial costs less accumulated amortization.

Initial costs of intangible fixed assets include all the costs paid by the Corporation to bring the asset to its working condition for its intended use. Other costs relevant to intangible fixed assets arising subsequent to initial recognition are included into operation costs during the year only if these costs are associated with a specific intangible fixed asset and result in future economic benefits expected to be obtained from the use of these assets.

When an intangible fixed asset is sold or disposed, its initial costs and accumulated amortization are written off, then any gain or loss arising from such disposal is included in the income or the expenses during the year.

The Corporation's intangible fixed asset only includes computer software.

Expenses attributable to computer software, which is not a part associated with the relevant hardware, will be capitalized. Costs of computer software include all the expenses paid by the Corporation until the date the software is put into use. Computer software is amortized in accordance with the straight-line method in 5 years.

11. Investment properties

Investment property is land use right, a building or part of a building, infrastructure held by the Corporation or by the lessee under a finance lease to earn rentals or for capital appreciation. Investment properties for lease are measured at their historical costs less accumulated depreciation. Investment properties held for capital appreciation are measured at their historical costs less impairment. Historical cost includes all the expenses paid by the Corporation or the fair value of other considerations given to acquire the assets up to the date of its acquisition or construction.

Expenses related to investment property arising subsequent to initial recognition should be added to expenses when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Corporation.

When the investment property is sold or disposed, its historical cost and accumulated depreciation are written off, then any gain or loss arising from such disposals is included in the income or the expenses during the year.

The transfer from owner-occupied property or inventories into investment property shall be made when, and only when, there is a change in use evidenced by the end of owner-occupation and the commencement of an operating lease to another party or the end of construction. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories shall be made when, and only when, there is a change in use evidenced by the commencement of owner-occupation or the commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the historical cost or net book value of investment property at the date of transfer.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

Investment property for lease is depreciated in accordance with the straight-line method over its estimated useful lives. The depreciation years of the investment property are as follows:

<u>Fixed assets</u>	<u>Years</u>
House	08 - 30

12. Construction-in-progress

Construction-in-progress reflects the expenses (including relevant loan interest expenses following the accounting policies of the Corporation) directly attributable to assets under construction, machinery and equipment under installation for purposes of production, leasing and management as well as the repair of fixed assets in progress. These assets are recorded at historical costs and not depreciated.

13. Payables and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recorded for the amounts payable in the future associated with the goods and services received. Accrued expenses are recorded based on reasonable estimates for the amounts payable.

The classification of payables as trade payables, accrued expenses and other payables is made on the basis of following principles:

- Trade payables reflect payables of commercial nature arising from the purchase of goods, services, or assets, of which the seller is an independent entity with the Corporation.
- Accrued expenses reflect expenses for goods, services received from suppliers or supplied to customers but have not been paid, invoiced or lack of accounting records and supporting documents; pay on leave payable to employees; and accrual of operation expenses.
- Other payables reflect payables of non-commercial nature and irrelevant to purchase, sales of goods or provisions of services.

The payables and accrued expenses are classified as short-term and long-term items in the Balance Sheet on the basis of their remaining term as of the balance sheet date.

14. Owner's equity

Owner's capital

The contributed capital is recorded according to the actual amounts invested by shareholders.

Share premiums

Share premiums are recorded in accordance with the difference between the issuance price and face value upon the IPO, additional issue or the difference between the re-issuance price and carrying value of treasury shares and the equity component of convertible bonds upon maturity date. Expenses directly related to the additional issue of shares and the re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share premiums.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

15. Profit distribution

Profit after tax is distributed to the shareholders after appropriation for funds under the Charter of the Corporation as well as legal regulations and approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to the shareholders is made with consideration toward non-cash items in the retained earnings that may affect cash flows and payment of dividends such as profit due to revaluation of assets contributed as investment capital, profit due to revaluation of monetary items, financial instruments and other non-cash items.

Dividends are recorded as payables upon approval of the General Meeting of Shareholders and notification on dividend payment of the Board of Directors.

16. Recognition of revenue and income

Revenue from provisions of services

Revenue from provisions of services shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably. When the contract stipulates that the buyer is entitled to return the services provided under specific conditions, the revenue is recognized only when these specific conditions are no longer existed and the buyer is not entitled to return the services provided.
- The Corporation received or shall probably receive the economic benefits associated with the provision of services.
- The stage of completion of the transaction at the end of reporting period can be measured reliably.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

In the case that the services are provided in several accounting periods, the determination of revenue is done on the basis of the volume of work done as of the balance sheet date.

Revenue from sales of real estate

Revenue from sales of real estate that invested by the Corporation shall be recognized when all of the following conditions are satisfied:

- The real estate is fully completed and handed over to the buyers, and the Corporation transfers most of risks and benefits incident to the ownership of real estate to the buyer.
- The Corporation retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate sold.
- The amount of revenue can be measured reliably.
- The Corporation received or shall probably receive the economic benefits associated with the transaction.
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

In case the customer has the right to complete the interior of the real estate and the Corporation completes the interiors according to the designs, models as requested by customer under a separate contract on interior completion, revenues are recognized upon the completion and handover of the main construction works to customers.

Land rental

The revenue from leasing land at the existing industrial park was recognized as a one-time revenue and ended in 2014. That of the expanded industrial park is recognized over the project's lifetime.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

Revenue from operating lease

Revenue from operating lease is recognized in accordance with the straight-line method over the lease term. Rentals received in advance for several periods are allocated to revenues in consistence with the lease term.

Interest

Interest is recorded, based on the term and the actual interest rate applied in each particular period.

Dividends received

Dividends received are recognized when the Corporation has the right to receive dividends from the capital contribution.

17. Expenses

Expenses are those that result in outflows of the economic benefits and are recorded at the time of transactions or when incurrence of the transaction is reliable regardless of whether payment for expenses is made or not.

Expenses and their corresponding revenues are simultaneously recognized in accordance with matching principle. In the event that matching principle conflicts with prudence principle, expenses are recognized based on the nature and regulations of accounting standards in order to guarantee that transactions can be fairly and truly reflected.

18. Corporate income tax

Corporate income tax includes current income tax and deferred income tax.

Current income tax

Current income tax is the tax amount computed based on the taxable income. Taxable income is different from accounting profit due to the adjustments of temporary differences between tax and accounting figures, non-deductible expenses as well as those of non-taxable income and losses brought forward.

Deferred income tax

Deferred income tax is the amount of corporate income tax payable or refundable due to temporary differences between book values of assets and liabilities serving the preparation of the Financial Statements and the values for tax purposes. Deferred income tax liabilities are recognized for all the temporary taxable differences. Deferred income tax assets are recorded only when there is an assurance on the availability of taxable income in the future against which the temporarily deductible differences can be used.

Carrying values of deferred corporate income tax assets are considered as of the balance sheet date and will be reduced to the rate that ensures enough taxable income against which the benefits from part of or all of the deferred income tax can be used. Deferred corporate income tax assets, which have not been recorded before, are considered as of the balance sheet date and are recorded when there is certainly enough taxable income to use these unrecognized deferred corporate income tax assets.

Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are determined at the estimated rate to be applied in the year when the assets are recovered or the liabilities are settled based on the effective tax rates as of the balance sheet date. Deferred income tax is recognized in the Income Statement. In the case that deferred income tax is related to the items of the owner's equity, corporate income tax will be included in the owner's equity.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

The Corporation shall offset deferred tax assets and deferred tax liabilities if:

- The Corporation has the legal right to offset current income tax assets against current income tax liabilities; and
- Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities are relevant to corporate income tax which is under the management of one tax authority either:
 - Of the same subject to corporate income tax; or
 - The Corporation has intention to pay current income tax liabilities and current income tax assets on a net basis or recover tax assets and settle tax liability simultaneously in each future period to the extent that the majority of deferred income tax liabilities or deferred income tax assets are paid or recovered.

19. Related parties

A party is considered a related party of the Corporation in case that party is able to control the Corporation or to cause material effects on the financial decisions as well as the operations of the Corporation. A party is also considered a related party of the Corporation in case that party is under the same control or is subject to the same material effects.

Considering the relationship of related parties, the nature of relationship is focused more than its legal form.

20. Segment reporting

A business segment is a distinguishable component of the Corporation that is engaged in manufacturing or providing products or services and that is subject to risks and returns that are different from those of other business segments.

A geographical segment is a distinguishable component of the Corporation that is engaged in manufacturing or providing products or services within a particular economic environment and that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

The segment information is prepared and presented in conformity with the accounting policies applicable to the preparation and presentation of the Financial Statements of the Corporation.

21. Financial instruments

Financial assets

The classification of financial assets depends on their nature and purposes and is determined at the date of initial recognition. The financial assets of the Corporation include cash and cash equivalents, trade receivables, other receivables, listed and non-listed financial instruments.

At the date of initial recognition, financial assets are recognized at original cost plus other costs directly related to those financial assets.

Financial liabilities

The classification of financial liabilities depends on their nature and purposes and is determined at the date of initial recognition. The financial liabilities of the Corporation include trade payables, borrowings and other payables.

At the date of initial recognition, financial liabilities are recorded at original cost less other costs directly related to those financial liabilities.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

Equity instrument

Equity instrument is the contract which can prove the remaining benefits in the assets of the Corporation after deducting all of its liabilities.

Offsetting financial instruments

Financial assets and financial liabilities will be offset against each other and reflected at their net values in the Balance Sheet when, and only when, the Corporation:

- has a legal right to offset the recognized amounts; and
- has intention either to settle on a net basis, or to recognize the asset and to settle the liability simultaneously.

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE BALANCE SHEET**1. Cash and cash equivalents**

	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	1,442,988,500	1,073,386,900
Cash in banks ⁽ⁱ⁾	48,761,926,641	46,363,881,587
Cash equivalents - Bank deposits of which the principal maturity is from 3 months or less	10,000,000,000	-
Total	60,204,915,141	47,437,268,487

- ⁽ⁱ⁾ Of which, the bank deposit for resettlement compensation is VND 34,366,295,127 (beginning balance: VND 32,756,813,727).

2. Financial investments

The Corporation's financial investments include trading securities, held-to-maturity investments, and investments in other entities. Information on the Corporation's financial investments is as follows:

2a. Trading securities

This item reflects shares of Hoa Phat Group Joint Stock Company.

Changes in the provisions for devaluation of trading securities is as follows:

	Current year	Previous year
Beginning balance	110,795,234	-
Provision/(Reversal of provision)	(82,197,424)	110,795,234
Ending balance	28,597,810	110,795,234

2b. Held-to-maturity investments

	Ending balance		Beginning balance	
	Original amount	Carrying value	Original amount	Carrying value
Short-term	476,700,000,000	476,700,000,000	447,126,186,300	447,126,186,300
Term deposits	476,700,000,000	476,700,000,000	337,126,186,300	337,126,186,300
Bonds	-	-	110,000,000,000	110,000,000,000
Total	476,700,000,000	476,700,000,000	447,126,186,300	447,126,186,300



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

2c. Investments in other entities

	Ending balance		Beginning balance	
	Original amount	Provision	Original amount	Provision
Investment in associates	127,987,189,158	-	127,987,189,158	-
Minh Phat Investment and Development Joint Stock Company (i)	54,377,375,000	-	54,377,375,000	-
Tan Binh Tanimex Production Service Joint Stock Company (ii)	38,210,327,271	-	38,210,327,271	-
Tri Duc Service Educational Joint Stock Company (iii)	7,405,582,887	-	7,405,582,887	-
Viet Phat Packaging Joint Stock Company (iv)	27,993,904,000	-	27,993,904,000	-
Investments in other entities	19,287,500,000	(6,617,143,026)	42,198,699,970	(13,721,087,620)
The Southern Central Food Joint Stock Company (v)	8,020,000,000	(6,617,143,026)	8,020,000,000	(8,020,000,000)
Value Consultant Investment Joint Stock Company (vi)	11,267,500,000	-	11,267,500,000	-
Kien Duc Plastic Packaging Trading Service Joint Stock Company (vii)	-	-	22,911,199,970	(5,701,087,620)
Total	147,274,689,158	(6,617,143,026)	170,185,889,128	(13,721,087,620)

- (i) As of the balance sheet date, the Corporation held 3,622,250 shares, equivalent to 45.28% of the charter capital of Minh Phat Investment and Development Joint Stock Company.
- (ii) As of the balance sheet date, the Corporation held 2,285,200 shares, equivalent to 22.85% of the charter capital of Tan Binh Tanimex Production Service Joint Stock Company.
- (iii) As of the balance sheet date, the Corporation held 772,800 shares, equivalent to 22.08% of the charter capital of Tri Duc Service Educational Joint Stock Company.
- (iv) As of the balance sheet date, the Corporation held 1,750,000 shares, equivalent to 35.00% of the charter capital of Viet Phat Packaging Joint Stock Company.
- (v) As of the balance sheet date, the Corporation held 1,200,000 shares, equivalent to 18.74% of the charter capital of The Southern Central Food Joint Stock Company.
- (vi) As of the balance sheet date, the Corporation held 987,500 shares, equivalent to 19.75% of the charter capital of Value Consultant Investment Joint Stock Company.
- (vii) During the year, the Corporation transferred its entire investment in Kien Duc Plastic Packaging Trading Service Joint Stock Company. As of the balance sheet date, the Corporation no longer held shares of Kien Duc Plastic Packaging Trading Service Joint Stock Company (beginning balance: 1,975,752 shares, equivalent to 19.76% of the charter capital).

Fair value

The Corporation has not measured the fair value of its investments as there are no specific guidelines on measurement of the fair value.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)*Operation of joint ventures and associates*

The associates are operating normally, with no significant changes compared to the previous year.

Provisions for investments in other entities

Changes in provisions for investments in other entities are as follows:

	Current year	Previous year
Beginning balance	13,721,087,620	11,731,895,611
Provision/(Reversal of provision)	(7,103,944,594)	1,989,192,009
Ending balance	6,617,143,026	13,721,087,620

Transactions with joint ventures and associates

The significant transactions between the Corporation and its associates are as follows:

	Current year	Previous year
--	---------------------	----------------------

*Minh Phat Investment and Development Joint**Stock Company*

Leasing of warehouses, premises, infrastructure, and pallets	4,310,440,000	4,580,440,000
Receivables for power charges	59,761,634	62,208,792
Receivables for sewage treatment fees	31,144,412	33,579,936
Collection of land rental	348,904,382	662,648,883
Infrastructure maintenance fees	94,362,240	94,362,240
Payables for power charges	156,516,066	145,011,412
Maintenance fees for warehouses, factories, and office buildings in the industrial park	1,135,579,876	880,313,246
Management of office building of the industrial park	1,728,000,000	1,728,000,000
Warehouse and factory business entrustment costs	7,457,013,452	6,676,539,082
Dividends received	5,433,375,000	5,433,375,000
Dividends payable	9,900,000,000	9,900,000,000
Humanitarian aid funds received	-	50,000,000

*Tan Binh Tanimex Production Service Joint Stock**Company*

Leasing office	829,440,000	829,440,000
Leasing water supply station	108,000,000	108,000,000
Receivables for sewage treatment fees	17,227,906	19,095,001
Infrastructure maintenance fees	694,949,136	694,949,136
Power charges	65,787,291	66,741,021
Leasing club-house	71,577,600	105,102,600
Gasoline, drinking water, domestic water charges	420,765,810	532,759,917
Dividends payable	16,200,000,000	16,500,000,000
Dividends received	6,855,600,000	6,044,300,000
Humanitarian aid funds received	-	150,000,000

Tri Duc Service Educational Joint Stock Company

School rental revenue	10,500,000,000	7,770,000,000
Leasing premises	240,000,000	240,000,000
Dividends received	1,159,200,000	1,159,200,000
Humanitarian aid funds received	-	100,000,000

Viet Phat Packaging Joint Stock Company

Dividends received	350,000,000	700,000,000
--------------------	-------------	-------------



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

3. Trade receivables**3a. Short-term trade receivables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Receivables from related parties</i>	<i>137,643,432</i>	<i>11,042,633</i>
Tan Binh Tanimex Production Service Joint Stock Company	-	3,816,489
Minh Phat Investment and Development Joint Stock Company	5,643,432	7,226,144
Hung Phat Services Production Joint Stock Company	132,000,000	-
<i>Receivables from other customers</i>	<i>13,850,964,130</i>	<i>18,055,235,827</i>
Pearl Dent Co., Ltd.	3,577,168,112	3,971,473
Gia Han Trading Manufacturing Construction Company Limited	2,003,960,533	81,854,601
Viet An Consulting Service Trading Joint Stock Company	1,975,752,000	-
Leader Aid Enterprise Vietnam Ltd.	1,081,036	4,574,253,191
Xuan Huong Co., Ltd.	-	2,415,379,153
Other customers	6,293,002,449	10,979,777,409
Total	<u>13,988,607,562</u>	<u>18,066,278,460</u>

3b. Long-term trade receivables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Receivables from other customers</i>	<i>8,628,486,070</i>	-
Pearl Dent Co., Ltd.	7,144,944,000	-
Gia Han Trading Manufacturing Construction Company Limited	1,483,542,070	-
Total	<u>8,628,486,070</u>	<u>-</u>

4. Prepayments to suppliers**4a. Short-term prepayments to suppliers**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Prepayments to related party</i>	-	<i>832,738,600</i>
Tan Phu Investment and Service Joint Stock Company	-	832,738,600
<i>Prepayments to other suppliers</i>	<i>300,000,000</i>	<i>320,137,054</i>
Ho Chi Minh City Institute for Development Studies	300,000,000	-
Toan Dat Architectural Planning Consulting Co., Ltd.	-	290,000,000
Other suppliers	-	30,137,054
Total	<u>300,000,000</u>	<u>1,152,875,654</u>

4b. Long-term prepayments to suppliers

This item reflects the prepayment to Huu Phat Electrical Mechanical Company Limited.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

5. Other receivables**5a. Other short-term receivables**

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
<i>Receivables from related parties</i>	20,897,534,240	-	394,520,548	-
Kien Duc Plastic Packaging Trading Service Joint Stock Company - Receivables for principal of mature bonds (*)	20,000,000,000	-		-
Kien Duc Plastic Packaging Trading Service Joint Stock Company - Receivables for interest on mature bonds	897,534,240	-	394,520,548	-
<i>Receivables from other organizations and individuals</i>	20,318,266,191	-	10,922,789,002	-
Advance	-	-	5,000,000	-
Short-term deposits	10,784,694,260	-	3,100,064,599	-
Savings deposit interest to be received	7,968,379,177	-	4,652,934,513	-
Bond interest to be received	-	-	1,720,410,960	-
Provisional corporate income tax on real estate business activities	1,204,323,683	-	1,242,810,763	-
Other short-term receivables	360,869,071	-	201,568,167	-
Total	41,215,800,431	-	11,317,309,550	-

(*) The bond of Kien Duc Plastic Packaging Trading Service Joint Stock Company has been overdue since July 12, 2025 according to the Bond Acquisition Agreements No. 01/2022/HĐĐM/KIẾNDỨC - TÂN BÌNH dated July 12, 2022 and No. 02/2022/HĐĐM/KIẾNDỨC - TÂN BÌNH dated September 12, 2022.

5b. Other long-term receivables

	Ending balance		Beginning balance	
	Value	Allowance	Value	Allowance
Long-term deposits	5,759,707,000	-	5,719,707,000	-
<i>Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment (Ho Chi Minh City Department of Finance now)⁽ⁱ⁾</i>	5,719,707,000	-	5,719,707,000	-
<i>Materials Petroleum Joint Stock Company</i>	40,000,000	-	-	-
Total	5,759,707,000	-	5,719,707,000	-

(i) This item reflects the deposit to secure the implementation of the Tanimex Social Housing - Apartment Project in Binh Hung Hoa Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City (Binh Hung Hoa Ward, Ho Chi Minh City now).



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

6. Doubtful debts

	Overdue period	Ending balance		Overdue period	Beginning balance	
		Original amount	Recoverable amount		Original amount	Recoverable amount
Em Dem House Production Trading Business Company Limited – Receivables for sales of goods	More than 3 years	1,115,602,131	-	More than 3 years	1,115,602,131	-
Receivables from other organizations and individuals - Receivables for service provision	From 6 months to less than 1 year	37,520,054	26,264,038	From 6 months to less than 1 year	567,279,408	397,095,586
	From 1 year to less than 2 years	182,239,581	91,119,790	From 1 year to less than 2 years	874,156,240	437,078,120
	From 2 years to less than 3 years	143,287,480	42,986,244	From 2 years to less than 3 years	683,562,926	205,068,877
	More than 3 years	477,946,912	-	More than 3 years	1,188,124,196	-
Total		1,956,596,158	160,370,072		4,428,724,901	1,039,242,583

Changes in allowances for doubtful debts are as follows:

	Current year	Previous year
Beginning balance	3,389,482,318	3,702,617,321
Reversal of allowances	(1,593,256,232)	(313,135,003)
Ending balance	1,796,226,086	3,389,482,318

7. Prepaid expenses

7a. Short-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
Information technology service expenses	20,893,500	19,725,930
Land rental	4,383,745,507	4,396,336,146
Total	4,404,639,007	4,416,062,076

7b. Long-term prepaid expenses

	Ending balance	Beginning balance
Equipment purchase expenses	502,902,592	320,219,445
Costs for infrastructure of existing industrial parks	10,068,095,654	10,530,996,602
Rental for land at existing industrial parks	12,823,467,295	13,413,052,003
Costs for infrastructure of expanded industrial parks	129,337,581,038	133,247,082,874
Repair expenses	11,559,840,013	11,022,212,177
Tools for operating lease	733,333,336	1,466,666,668
Server rental, IT service charges	180,273,326	41,526,670
Total	165,205,493,254	170,041,756,439



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

8. Tangible fixed assets

Increases/decreases in tangible fixed assets are presented in the attached Appendix 01.

9. Intangible fixed assets

This item reflects computer software fully amortized but still in use.

10. Investment properties for lease

	Historical costs	Accumulated depreciation	Carrying values
Beginning balance	599,024,606,306	415,561,926,535	183,462,679,771
Completed construction	4,833,910,000		
Depreciation for the year		37,461,619,126	
Ending balance	603,858,516,306	453,023,545,661	150,834,970,645

Investment properties that have been fully depreciated but are still leased is VND 243,149,655,942.

According to Vietnamese Accounting Standard No. 05 "Investment Property", the fair value of investment properties as of the balance sheet date must be disclosed. However, the Corporation has not yet measured the fair value of its investment properties as it has not been possible to do so.

The investment property portfolio as of the balance sheet date is as follows:

	Historical costs	Accumulated depreciation	Carrying values
Office Building at No. 80 Ly Thuong Kiet Street, Ward 9, Tan Binh District	789,720,698	789,720,698	-
Office Building at No. 103 Ly Thuong Kiet Street, Ward 9, Tan Binh District	425,543,401	425,543,401	-
Cost of repairing and upgrading the house at No. 103 Ly Thuong Kiet Street, Ward 9, Tan Binh District	202,808,182	202,808,182	-
Store 01A, National Highway 22, Ba Diem Commune, Hoc Mon District	354,426,778	354,426,778	-
Office Building at No. 161/2, National Highway 22, Trung My Tay Commune, Hoc Mon District	313,171,894	313,171,894	-
House No. 454 Ly Thuong Kiet Street, Ward 7, Tan Binh District	572,728,446	572,728,446	-
House No. 442 Ly Thuong Kiet Street, Ward 7, Tan Binh District	338,017,542	338,017,542	-
House No. 518 Ly Thuong Kiet Street, Ward 7, Tan Binh District	238,938,793	238,938,793	-
Warehouse Clusters 01 and 03, Group 01 from Warehouse 01 to Warehouse 08	35,934,329,141	35,934,329,141	-
Kindergarten - Tay Thanh Apartment	6,072,835,480	6,072,835,480	-
Warehouse No. 09, Group 01, Cluster 02	4,252,244,340	4,252,244,340	-



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

	Historical costs	Accumulated depreciation	Carrying values
Fire protection system for Warehouse No. 09 - Cluster 02	250,000,000	250,000,000	-
Warehouse No. 18, Cluster 06, Expanded Industrial Park	18,965,176,382	18,965,176,382	-
Warehouses No. 06, 07, 08, Cluster 06, Group 02	1,646,689,657	1,646,689,657	-
Warehouses No. 08, 09, 10, 11, Cluster 02, Expanded Industrial Park	38,133,285,009	38,133,285,009	-
Automatic fire protection system	1,669,120,527	1,669,120,527	-
Son Ky Senior High School	37,043,720,637	27,601,496,114	9,442,224,523
Tennis court cluster, Group 01	2,152,619,905	2,152,619,905	-
Water supply station with a capacity of 10 m ³ /hour	1,100,748,212	1,100,748,212	-
Water supply station No. 02	1,008,803,169	1,008,803,169	-
Water supply station No. 03	1,593,370,453	1,593,370,453	-
Construction value of Tanioffice - Le Trong Tan	23,987,847,562	10,109,335,767	13,878,511,795
Air conditioning system of Tanioffice - Le Trong Tan	4,882,393,384	4,882,393,384	-
Office fire and lightning protection systems	915,917,364	915,917,364	-
Transformer and generator of Tanioffice - Le Trong Tan	2,541,916,363	2,541,916,363	-
Elevator system of Tanioffice - Le Trong Tan	866,818,182	866,818,182	-
Furniture of Tanioffice - Le Trong Tan	1,110,014,249	1,110,014,249	-
Sound and camera system of Tanioffice - Le Trong Tan	701,292,678	701,292,678	-
Fire protection system - warehouse cluster 01	1,225,826,991	1,225,826,991	-
Construction value of warehouse cluster 01	12,598,241,052	12,598,241,052	-
Fire protection system - warehouse cluster 02	1,308,337,906	1,308,337,906	-
Construction value of warehouse cluster 02	12,619,106,953	12,619,106,953	-
Air cooling system - warehouse cluster 2	88,800,000	88,800,000	-
Construction value of warehouse cluster 03	13,361,914,071	13,361,914,071	-
Fire protection system - warehouse cluster 03	1,386,713,979	1,386,713,979	-
Construction value of warehouse cluster 04	16,376,091,090	16,376,091,090	-
Fire protection system - warehouse cluster 04	1,499,163,158	1,499,163,158	-



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

	Historical costs	Accumulated depreciation	Carrying values
Air cooling system – warehouse clusters 01 – 02	177,600,000	177,600,000	-
Construction value of warehouse clusters 01 – 06	27,244,605,834	27,244,605,834	-
Fire protection system of warehouse clusters 01 – 06	1,895,728,729	1,895,728,729	-
Construction value of warehouse clusters 01 – 05	22,762,024,135	22,727,241,875	34,782,260
Mezzanine floor inside warehouse clusters 01 – 05	7,588,466,224	7,588,466,224	-
Fire protection system of warehouse clusters 01 – 05	1,876,623,905	1,876,623,905	-
Office building of warehouses 01 – 05, Tan Binh Industrial Park (expanded part)	1,632,950,930	1,632,950,930	-
Fire protection system of office building of warehouses 01 – 05, Tan Binh Industrial Park (expanded part)	59,090,909	59,090,909	-
Fire protection pump of warehouses 06, 07 and 08	141,176,500	141,176,500	-
Fire protection system of warehouse at lot II	210,594,025	210,594,025	-
Warehouse No. 07, Cluster 08, Tan Binh Industrial Park	44,184,800,944	38,279,440,546	5,905,360,398
Fire protection system – Warehouse No. 06, Cluster 08	3,587,456,818	3,587,456,818	-
Freight elevator system – Warehouse No. 07	1,281,818,182	1,281,818,182	-
Garage of Cluster 3, Tan Binh Industrial Park (expanded part)	7,372,784,815	6,138,295,197	1,234,489,618
Fire protection system of garage of Cluster 3, Tan Binh Industrial Park (expanded part)	680,964,661	680,964,661	-
Automatic fire protection system – Warehouses 08, 09, 10, 11 (Tan Binh Industrial Park (expanded part))	3,427,042,818	3,427,042,818	-
Stand-by generator value of petrol retail store, Tan Binh 2 Industrial Park	476,840,000	476,840,000	-
Fire protection system value of petrol retail store, Tan Binh 2 Industrial Park	353,962,818	353,962,818	-
Value of 160KVA underground medium-voltage grid & substation of petrol retail store, Tan Binh 2 Industrial Park	471,592,000	471,592,000	-



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

	<u>Historical costs</u>	<u>Accumulated depreciation</u>	<u>Carrying values</u>
Value of CCTV system of petrol retail store, Tan Binh 2 Industrial Park	53,619,000	53,619,000	-
Construction value of petrol retail store, Tan Binh 2 Industrial Park	8,392,439,368	6,574,077,530	1,818,361,838
Value of 06 petrol pumps, Tan Binh 2 Industrial Park	1,998,000,000	1,998,000,000	-
Value of office building, internal road, fence of Garage clusters 03 and 04, Tan Binh 2 Industrial Park	1,947,106,364	1,525,233,284	421,873,080
Foundation frame of office building and warehouse No. 09, Industrial Group 1	5,703,265,824	4,391,476,558	1,311,789,266
Automatic fire protection system for the composite film blowing factory, Warehouse No. 09, Industrial Group 1	407,643,636	407,643,636	-
Automatic fire alarm system, warehouse No. 08, Tan Binh 2 Industrial Park	252,335,011	252,335,011	-
Automatic fire alarm system, warehouse No. 09, Tan Binh 2 Industrial Park	264,002,800	264,002,800	-
Automatic fire alarm system, warehouse No. 11, Tan Binh 2 Industrial Park	472,833,533	472,833,533	-
Automatic fire alarm system, warehouse No. 10, Tan Binh 2 Industrial Park	251,770,977	251,770,977	-
Construction cost of high-rise Warehouse No. 02, Industrial Group 1, Tan Binh Industrial Park	26,330,852,924	8,612,987,809	17,717,865,115
Elevator system - High-rise Warehouse No. 02	410,163,636	336,062,916	74,100,720
Fire and lightning protection systems - High-rise Warehouse No. 02	1,861,315,576	1,525,047,708	336,267,868
Automatic fire alarm system of Warehouse 18 - Tan Binh Industrial Park (expanded part)	2,661,107,874	2,181,036,237	480,071,637
Construction cost of high-rise Warehouse No. 01, Tan Binh Industrial Park	39,092,258,966	12,479,719,541	26,612,539,425
Elevator system - High-rise Warehouse No. 01	3,522,890,910	2,806,913,270	715,977,640
Fire and lightning protection systems - High-rise warehouse No. 01	1,923,585,259	1,532,643,868	390,941,391



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

	Historical costs	Accumulated depreciation	Carrying values
400KVA underground medium-voltage grid and substation – High-rise warehouse No. 01	650,909,090	518,621,067	132,288,023
400KVA stand-by generator – High-rise warehouse No. 01	445,454,546	354,922,254	90,532,292
Value of on-land assets of building at No. 477 Le Trong Tan and traffic infrastructure, yard	10,833,420,000	4,744,360,008	6,089,059,992
Construction value of the office building in Tan Binh Industrial Park	18,206,111,224	4,362,766,867	13,843,344,357
Office elevator system of Tan Binh Industrial Park	1,160,424,545	869,148,649	291,275,896
400KVA substation grid of office of Tan Binh Industrial Park	667,272,728	499,781,922	167,490,806
Office air conditioning system of Tan Binh Industrial Park	3,481,765,069	2,607,813,948	873,951,121
Office fire and lightning protection systems of Tan Binh Industrial Park	526,370,745	395,655,009	130,715,736
Office CCTV system of Tan Binh Industrial Park	132,147,750	99,347,875	32,799,875
3x37.5 kVA, 15-22/0.4 kV substations of Warehouse No. 01, Industrial Group 1, Tan Binh Industrial Park	100,000,000	100,000,000	-
Office automatic watering system of Tan Binh Industrial Park	589,554,839	589,554,839	-
Carpet grass – High-rise Parking Lot No. 1, Tan Binh Industrial Park	156,256,364	156,256,364	-
Fire protection system, automatic fire alarm, underground water tank (121 m ²) - Water meter of warehouse 09, Industrial Group 1	1,442,090,000	901,306,260	540,783,740
Fire protection system of warehouse No. 01, Industrial Group 1, Tan Binh Industrial Park	3,129,100,000	1,825,308,352	1,303,791,648
Carpet grass – High-rise warehouse No. 02, Tan Binh Industrial Park	291,140,000	271,730,648	19,409,352
Fire protection system, automatic fire alarm of Warehouse No. 18 (ABBott warehouse)	1,967,449,000	1,147,678,560	819,770,440
Construction and renovation of Warehouse 18, Cluster 06 – Road M1, Tan Binh Industrial Park (expanded part)	24,765,190,508	22,288,671,450	2,476,519,058
Construction cost of office building at No. 108/11 Tran Van Quang Street	1,347,045,454	233,487,904	1,113,557,550
Automatic fire protection system, Warehouse No. 08, Cluster 06,	2,394,711,000	1,097,575,864	1,297,135,136



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

	Historical costs	Accumulated depreciation	Carrying values
Industrial Group 2, Tan Binh Industrial Park			
Automatic fire protection system, part of warehouse No. 06 (AF Axis; 8-14) Industrial Group 1 - Tan Binh Industrial Park	6,700,689,091	2,967,576,700	3,733,112,391
Automatic fire protection system of Warehouses No. 05, 06, 07 and 08, Industrial Group 1 - Tan Binh Industrial Park	6,394,753,000	2,090,882,712	4,303,870,288
Automatic fire protection system of Warehouses No. 02, 03, 04, Industrial Group 1 - Tan Binh Industrial Park	7,500,211,000	2,766,990,752	4,733,220,248
Automatic fire protection system of Warehouses No. 06 and 07, Industrial Group 2 - Tan Binh Industrial Park	5,168,880,000	1,938,330,000	3,230,550,000
Construction and renovation of cold storage, Cluster 06, Industrial Group 2 (CN13) - Tan Binh Industrial Park	6,020,797,020	1,655,719,197	4,365,077,823
Cold storage system of Cluster 06, Industrial Group 2 (CN13) - Tan Binh Industrial Park	10,219,575,000	4,683,971,886	5,535,603,114
Cold storage shelving system - Cluster 06, Industrial Group 2 (CN13) - Tan Binh Industrial Park	1,970,057,800	1,083,531,801	886,525,999
Fire protection system of Warehouses 06 and 07, Industrial Group 2 - Tan Binh Industrial Park (Phase 2: Fire protection and alarm, Phase 3: smoke exhaust fans)	7,310,246,000	1,446,819,524	5,863,426,476
Fire protection system of Warehouse No. 10 - Tan Binh Industrial Park (expanded part)	5,952,975,000	1,984,325,000	3,968,650,000
Automatic fire protection system, part of Warehouse No. 07 (KF Axis; 01 - 06) Industrial Group 2 - Tan Binh Industrial Park	1,390,210,000	144,813,540	1,245,396,460
Automatic fire protection system, part of Warehouse No. 02 (AF Axis; 01 - 14) belonging to Warehouse Clusters No. 01, 02, 03, and 04 (Son Ky) - Tan Binh Industrial Park	3,443,700,000	71,743,750	3,371,956,250
Total	603,858,516,306	453,023,545,661	150,834,970,645



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

11. Long-term work-in-process

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Binh Tan Apartment Project	70,331,648,776	69,474,903,881
Residential Area Project in the Expanded Industrial Park	34,344,524,502	34,120,849,585
Workers' housing project (social housing) in Tan Binh Industrial Park (expanded part)	17,270,424,692	17,190,123,554
Residential auxiliary area project (DC12 & 13 intersection, Son Ky Ward)	3,920,018,113	3,920,018,113
Go Dau - Tay Ninh Cemetery Project	-	768,181,819
Total	<u>125,866,616,083</u>	<u>125,474,076,952</u>

12. Construction-in-progress

Details of construction-in-progress costs incurred during the year are presented in the attached Appendix 02.

13. Deferred income tax assets

Deferred income tax assets related to deductible temporary differences are detailed as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Beginning balance	427,962,492	2,333,230,980
Recognized as deferred income tax liabilities	(106,951,694)	(1,900,097,058)
Recognized as other expenses	-	(5,171,430)
Ending balance	<u>321,010,798</u>	<u>427,962,492</u>

The corporate income tax rate used to determine the value of deferred income tax assets is 20%.

14. Short-term trade payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related parties</i>	-	<i>1,124,150,794</i>
Thinh Phat Transportation Services Joint Stock Company	-	369,241,200
Minh Phat Investment and Development Joint Stock Company	-	750,663,154
Tran Phan Investment Consultant Company Limited	-	4,246,440
<i>Payables to other suppliers</i>	<i>1,006,443,566</i>	<i>1,335,771,885</i>
Khang Nam Investment Construction Trading Joint Stock Company	973,573,041	973,573,041
Other suppliers	32,870,525	362,198,844
Total	<u>1,006,443,566</u>	<u>2,459,922,679</u>

The Corporation has no overdue trade payables.

15. Short-term advances from customers

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Xuan Huong Co., Ltd.	468,451,887	-
Vu Hoang Minh Joint Stock Company	162,571,288	-
An Phuoc Garment Embroidery Shoes Company Limited	112,473,081	-
Other customers	-	1,140,828
Total	<u>743,496,256</u>	<u>1,140,828</u>



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

16. Taxes and other obligations to the State Budget

Details of taxes and other obligations to the State Budget are presented in the attached Appendix 03.

Value added tax (VAT)

The Corporation pays the value added tax using the deduction method. The value added tax rate is as follows:

	Not subject to tax
- Land use fees, environmental protection fees, share transfer fees	0%
- Leasing warehouses for export processing enterprises	05%
- Water charges	
- Leasing pallets, power charges (the VAT rate applied is 08% according to the Government's Decrees No. 72/2024/ND-CP dated June 30, 2024 stipulating the VAT reduction policy under the Resolution No. 142/2024/QH15 of the National Assembly, applicable from July 01, 2024 to December 31, 2024, No. 180/2024/ND-CP dated December 31, 2024 stipulating the VAT reduction policy under the Resolution No. 174/2024/QH15 of the National Assembly, applicable from January 01, 2025 to June 30, 2025, and No. 174/2025/ND-CP dated June 17, 2025 stipulating the VAT reduction policy under the Resolution No. 204/2025/QH15 of the National Assembly, applicable from July 01, 2025 to December 31, 2026).	08%
- Leasing premises, warehouses, factories, selling apartments, etc.	10%

Corporate income tax

The Corporation must pay the corporate income tax on assessable income at a rate of 20%.

The corporate income tax payable for the year is estimated as follows:

	Current year	Previous year
Total accounting profit before tax	144,315,832,410	129,133,180,884
Increases/(decreases) of accounting profit to determine taxable income:		
- Increases	8,794,981,379	4,708,509,919
- Decreases	(534,758,472)	(9,500,485,290)
Taxable income	152,576,055,317	124,341,205,513
Income exempted from tax	(14,390,675,000)	(13,929,375,000)
Assessable income	138,185,380,317	110,411,830,513
Corporate income tax rate	20	20
Corporate income tax payable	27,637,076,064	22,082,366,103

Determination of corporate income tax liability of the Corporation is based on currently applicable regulations on tax. Nonetheless, these tax regulations may change from time to time and tax regulations applicable to variety of transactions can be interpreted differently. Therefore, the tax amount presented in the Financial Statements for the fiscal year ended September 30, 2025 may change upon review by the tax authorities.

Corporate income tax provisionally paid for the amount received in advance from the transfer of property

The Corporation must provisionally pay corporate income tax at a rate of 1% on the amount received in advance from real estate transfer in accordance with the Circular No. 78/2014/TT-BTC dated June 18, 2014, issued by the Ministry of Finance. The Corporation will finalize the corporate income tax payable for this activity upon handover of the real estate.

Land rental

The land rental is paid in accordance with the tax authority's notice.

Other taxes

The Corporation has declared and paid these taxes in line with the prevailing regulations.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

17. Payables to employeesThis item reflects 13th-month salary and the salary reserve fund to be paid to employees.**18. Accrued expenses****18a. Short-term accrued expenses**

This item reflects fire protection system design costs for warehouses and factories.

18b. Long-term accrued expenses

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Maintenance fee for Tan Binh Industrial Park	24,994,146,286	26,724,788,133
Accrual of infrastructure costs for Tan Binh 1 Industrial Park	28,139,808,786	28,674,567,258
Total	53,133,955,072	55,399,355,391

19. Unearned revenues**19a. Short-term unearned revenues**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Unearned revenues from related parties</i>	<i>1,047,635,088</i>	<i>945,151,363</i>
Minh Phat Investment and Development Joint Stock Company – Land, warehouse roof rentals	897,635,088	795,151,363
Thinh Phat Transportation Services Joint Stock Company – Warehouse roof rental	50,000,000	50,000,000
Tan Phu Investment and Service Joint Stock Company - Warehouse roof rental	50,000,000	50,000,000
Hung Phat Services Production Joint Stock Company - Warehouse roof rental	50,000,000	50,000,000
<i>Unearned revenues from other organizations and individuals</i>	<i>5,463,605,494</i>	<i>4,918,534,838</i>
Revenue from leasing land, leasing warehouse roofs	5,463,605,494	4,918,534,838
Total	6,511,240,582	5,863,686,201

19b. Long-term unearned revenues

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Unearned revenues from related party</i>	<i>13,166,912,992</i>	<i>13,567,935,720</i>
Minh Phat Investment and Development Joint Stock Company – Land rental	13,166,912,992	13,567,935,720
<i>Unearned revenues from other organizations and individuals</i>	<i>90,876,693,276</i>	<i>93,620,198,276</i>
Land rental	90,876,693,276	93,620,198,276
Total	104,043,606,268	107,188,133,996

20. Other payables**20a. Other short-term payables**

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Trade Union's expenditure	348,881,000	77,210,000
Receipt of short-term deposits	17,832,575,351	25,579,202,218
Dividends and profits payable	2,229,062,600	2,027,875,100
Apartment maintenance fee	36,518,095	36,445,350
Compensation payable	6,000,000,000	6,000,000,000
Other short-term payables	1,061,178,488	1,878,415,423
Total	27,508,215,534	35,599,148,091



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

20b. Other long-term payables

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
<i>Payables to related parties</i>	<i>1,414,852,585</i>	<i>1,414,852,585</i>
Thinh Phat Transportation Services Joint Stock Company – Payables for receipt of long-term deposits and mortgages	773,910,865	773,910,865
Minh Phat Investment and Development Joint Stock Company – Payables for receipt of long-term deposits and mortgages	364,941,720	364,941,720
Tri Duc Service Educational Joint Stock Company – Payables for receipt of long-term deposits and mortgages	40,000,000	40,000,000
Hung Phat Services Production Joint Stock Company – Payables for receipt of long-term deposits and mortgages	236,000,000	236,000,000
<i>Payables to other organizations and individuals</i>	<i>94,915,892,546</i>	<i>90,069,785,669</i>
Receipt of long-term deposits	55,046,967,559	51,448,042,002
Compensation for resettlement	34,366,295,127	32,756,813,727
Other long-term payables	5,502,629,860	5,864,929,940
Total	<u>96,330,745,131</u>	<u>91,484,638,254</u>

20c. Overdue debts

The Corporation has no other overdue payables.

21. Bonus and welfare funds

	<u>Beginning balance</u>	<u>Increase due to allocation from profit</u>	<u>Other increases</u>	<u>Disbursement during the year</u>	<u>Ending balance</u>
Bonus fund	43,948,400,800	6,630,143,544	-	(2,219,000,000)	48,359,544,344
Welfare fund	3,678,205,870	7,360,550,241	540,950,000	(11,439,202,406)	140,503,705
Bonus fund for the Executive Board	3,061,068,699	900,000,000	-	(926,000,000)	3,035,068,699
Total	<u>50,687,675,369</u>	<u>14,890,693,785</u>	<u>540,950,000</u>	<u>(14,584,202,406)</u>	<u>51,535,116,748</u>

22. Owner's equity**22a. Statement of changes in owner's equity**

Information on changes in owner's equity is presented in the attached Appendix 04.

22b. Information on the use of fund raised from the share issuance to increase the charter capital in previous years

According to the Resolution No. 02/NQ-ĐHĐCĐ dated June 22, 2018 of the 2018 Extraordinary General Meeting of Shareholders, the plan of share issuance for charter capital increase was approved. The total number of additionally issued shares was 3,600,000 shares, at a par value of VND 10,000 per share and an expected issue price of VND 25,000 per share. All 3,600,000 additionally issued shares were issued to existing shareholders.

In 2019, the Corporation offered 3,600,000 common shares to existing shareholders and potential partners to supplement its operating capital in accordance with the Resolution dated January 17, 2019 of the 2018 Annual General Meeting of Shareholders. The number of shares sold was 3,600,000. On January 25, 2019, the Corporation received the 17th amended Business Registration Certificate issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment regarding the increase in charter capital to VND 300,000,000,000.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

Purpose of issuance: To be used for Binh Tan Apartment Project (Milky Way Apartment) in Binh Hung Hoa Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City.

Actual implementation: The Corporation fully collected VND 90,000,000,000 from this share issuance. However, the Corporation is still in the process of completing some pending legal procedures for the project and has not yet used the fund raised from this issuance.

As of September 30, 2025, the Corporation has deposited the entire amount of VND 90,000,000,000 in a term deposit to increase the Corporation's profits (see Note No. V.2b).

22c. Shares

	Ending balance	Beginning balance
Number of shares authorized for issuance	30,000,000	30,000,000
Number of shares sold to the public	30,000,000	30,000,000
- Common stock	30,000,000	30,000,000
- Preferred shares	-	-
Number of shares repurchased	-	-
- Common shares	-	-
- Preferred shares	-	-
Number of outstanding shares	30,000,000	30,000,000
- Common shares	30,000,000	30,000,000
- Preferred shares	-	-

Par value per outstanding share: VND 10,000.

22d. Profit distribution

During the year, the Corporation distributed profits in accordance with the Resolution No. 01/NQ-HĐHCD dated January 08, 2025 of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders as follows:

	Amount to be distributed	Amount set aside in the previous year	Amount set aside in the current year
• Dividend distribution to shareholders	90,000,000,000	37,500,000,000	52,500,000,000
• Appropriation for Bonus fund	5,257,535,886	-	5,257,535,886
• Appropriation for Welfare fund	7,360,550,241	-	7,360,550,241
• Appropriation for operation budget of the Board of Directors and subcommittees	900,000,000	-	900,000,000
• Appropriation for bonus for reaching over target	1,372,607,658	-	1,372,607,658

The Corporation has paid the first dividend advance of 2025 to shareholders at a rate of 12.5%, equivalent to VND 37,500,000,000, according to the Board of Directors' Decision No. 09/2025/QĐ-HĐQT dated April 28, 2025.

In addition, the Corporation will pay the second dividend advance of 2025 to shareholders at a rate of 12.5%, equivalent to VND 37,500,000,000, according to the Board of Directors' Decision No. 13/2025/QĐ-HĐQT dated October 28, 2025.

23. Off-balance sheet items**23a. Foreign currencies**

As of the balance sheet date, the Corporation's cash includes USD 280.05 (beginning balance: USD 293.25).



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

23b. Treated doubtful debts

	Ending balance	Beginning balance	Reasons for writing off
District 12 Public Services Company Limited (formerly known as District 12 Urban Services and Development Company)			The project has not been fully audited, the processing time has exceeded 17 years, and it has been handled by multiple officials, resulting in project files being scattered across various departments and
	264,735,735		- subsequently lost.
Bac Nam Develop Investment Company Limited	796,020,883		- Not operating at the registered address.
Vu Viet Long Production Trading Pte.	113,370,056	113,370,056	The tax code on the tax authority's system was closed.
Toan Trung Construction Joint Stock Company	200,000,000	200,000,000	Location unknown
Sai Thanh Paper Joint Stock Company	84,661,045	84,661,045	The Corporation has filed a lawsuit.
Other customers			- Confirmed by local authorities as poor household;
	110,231,697	110,231,697	- Location unknown.
Total	1,569,019,416	508,262,798	

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE INCOME STATEMENT**1. Revenue from sales of goods and provisions of services****1a. Gross revenue**

	Current year	Previous year
Revenue from trading real estate	-	5,111,927,006
Revenue from service provisions ⁽ⁱ⁾	245,453,899,706	212,884,070,297
Total	245,453,899,706	217,995,997,303

(i) Income and expenses related to investment properties for lease are as follows:

	Current year	Previous year
Income from leasing investment properties	238,535,711,277	206,228,892,364
Direct costs related to generating rental income	(54,736,354,360)	(57,912,951,157)
Income from investment properties	183,799,356,917	148,315,941,207

1b. Revenue from sales of goods and provisions of services to related parties

In addition to sales of goods and service provisions with associates as presented in Note No. V.2c, the Corporation also has sales of goods and service provisions with other related parties that are not associates as follows:

	Current year	Previous year
Thin Phat Transportation Services Joint Stock Company		
Leasing office and premises	-	188,852,533
Leasing warehouse, warehouse roof	7,055,000,000	6,903,309,092
Leasing garage	2,011,612,260	1,943,034,564
Receivables for sewage treatment fee	18,074,601	15,354,928
Receivables for power charge	-	19,679,415
Investment in infrastructure and green space	-	20,000,000



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
<i>Tan Phu Investment and Service Joint Stock Company</i>		
Leasing office	144,000,000	144,000,000
Receivables for power charge	-	300,951
Leasing warehouse roof	200,000,000	200,000,000
<i>Hung Phat Services Production Joint Stock Company</i>		
Leasing gas station	1,440,000,000	1,440,000,000
Leasing warehouse roof	200,000,000	200,000,000
Wastewater treatment fee	11,851,824	7,713,340
2. Cost of sales		
	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Cost of merchandise sold	-	4,615,059,573
Cost of services provided	54,736,354,360	57,912,951,157
Total	<u>54,736,354,360</u>	<u>62,528,010,730</u>
3. Financial income		
	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Term deposit interest	16,835,382,662	13,995,361,910
Demand deposit interest	45,509,537	38,948,037
Loan interest, bond interest	4,747,159,588	9,014,020,545
Dividends received	14,390,675,000	13,929,375,000
Exchange gain due to the revaluation of monetary items in foreign currencies	481,989	49,607
Proceeds from sales of securities	1,200,420,680	2,537,985,106
Late payment interest	791,185,947	-
Total	<u>38,010,815,403</u>	<u>39,515,740,205</u>
4. Financial expenses		
	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Loss on transfer of investment	20,935,447,970	-
Loss from investment in trading securities	100,721,355	19,009,200
Provision/(Reversal of provision) for investment loss	(7,186,142,018)	2,099,987,243
Other expenses	630,923	866,534
Total	<u>13,850,658,230</u>	<u>2,119,862,977</u>
5. Selling expenses		
	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Expenses for employees	8,103,391,292	7,115,333,286
Tools	48,288,780	183,380,186
Depreciation/(amortization) of fixed assets	2,969,685,711	1,971,980,244
Expenses for external services	32,037,167,352	30,791,521,658
Other expenses	2,424,793,892	3,247,392,616
Total	<u>45,583,327,027</u>	<u>43,309,607,990</u>



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

6. General and administration expenses

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Expenses for employees	18,599,093,372	17,534,908,136
Office supplies	68,385,977	62,496,648
Office stationery	563,991,320	677,754,847
Depreciation/(amortization) of fixed assets	3,549,845,804	3,180,198,592
Taxes, fees and legal fees	43,000,000	17,907,370
Reversal of allowance for doubtful debts	(1,473,255,294)	(99,978,726)
Expenses for external services	1,395,165,953	3,427,613,185
Other expenses	3,574,320,204	3,403,596,493
Total	26,320,547,336	28,204,496,545

7. Other income

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Fines for violation of the contract	2,274,467,566	2,361,198,578
Reversal of accrued costs of twin pond area infrastructure project, group DC6 - Auxiliary residential area - Tan Binh Industrial Park	-	6,191,742,315
Other income	135,763,284	4,402,534
Total	2,410,230,850	8,557,343,427

8. Other expenses

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Loss on liquidation, disposal of investment property	-	642,688,730
Debt settlement	1,060,756,618	-
Tax fines and tax collected in arrears	7,106,341	38,758,314
Other expenses	363,637	92,474,765
Total	1,068,226,596	773,921,809

9. Earnings per share**9a. Basic/diluted earnings per share**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Accounting profit after corporate income tax	116,571,804,652	105,150,717,723
Appropriation for bonus and welfare funds	(16,744,387,256)	(13,990,693,785)
Appropriation for operation budget of the Board of Directors and subcommittees	(900,000,000)	(900,000,000)
Profit used to calculate basic/diluted earnings per share	98,927,417,396	90,260,023,938
The average number of ordinary shares outstanding during the year	30,000,000	30,000,000
Basic/diluted earnings per share	3,298	3,009

9b. Other information

There are no transactions over the common share or potential common share from the balance sheet date until the date of these Financial Statements.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)**10. Operating costs by factors**

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
Materials and supplies	680,666,077	923,631,681
Labor costs	26,702,484,664	24,650,241,422
Depreciation/(amortization) of fixed assets	43,981,150,641	43,673,402,507
Expenses for external services	33,432,333,305	34,219,134,843
Other expenses	4,568,858,802	6,568,917,753
Total	109,365,493,489	110,035,328,206

VII. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS PRESENTED IN THE CASH FLOW STATEMENT

The Corporation has balances related to the acquisition of fixed assets as follows:

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
Acquisition of fixed assets, for which payments have not been made	-	26,756,200
Prepayment for acquisition of fixed assets	-	750,713,400

VIII. OTHER DISCLOSURES**1. Operating leased assets**

As at the balance sheet date, the total minimum rental to be collected in the future from irrevocable operating leases is classified by terms as follows:

	<u>Ending balance</u>	<u>Beginning balance</u>
1 year or less	197,790,207,344	238,359,931,875
More than 1 year to 5 years	544,159,462,061	382,175,819,712
More than 5 years	300,942,710,621	141,987,649,952
Total	1,042,892,380,026	762,523,401,539

2. Transactions and balances with related parties

Related parties to the Corporation include: key managers, their related individuals, and other related parties.

2a. Transactions and balances with the key managers and their related individuals

The key managers include members of the Board of Directors and the Executive Board (the Board of Management and the Chief Accountant). The key managers' related individuals are their close family members.

Transactions with the key managers and their related individuals

The Corporation has no sales of goods and service provisions, and no other transactions with the key managers and their related individuals.

Receivables from and payables to the key managers and their related individuals

The Corporation has no receivables from and payables to the key managers and their related individuals.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

Remuneration of the key managers

	Position	Current year	Previous year
Salaries, bonuses, and compensation of Board members			
Mr. Nguyen Minh Tam	Chairman	2,751,060,000	2,416,760,000
Mr. Tran Quang Truong	Vice Chairman	128,000,000	120,000,000
Ms. Tran Thi Thanh Nhan	Member	128,000,000	120,000,000
Mr. La Ngoc Thong	Member	128,000,000	120,000,000
Mr. Phan Ngoc Liem	Independent Member	128,000,000	120,000,000
Ms. Nguyen Thi Thu Giang	Independent Member	128,000,000	120,000,000
Salaries and bonuses of members of the Executive Board			
Mr. Tran Quang Truong	General Director	2,351,260,000	2,093,060,000
Mr. Nguyen Dinh Minh Triet	Deputy General Director	1,690,060,000	1,520,260,000
Ms. Le Nguyen Huong Duong	Deputy General Director and HR Director	1,151,060,000	-
Ms. Ha Thi Thu Thao	Chief Accountant	1,058,760,000	982,760,000
Total		9,642,200,000	7,612,840,000

2b. Transactions and balances with other related parties

Other related parties of the Corporation include:

Other related parties	Relationship
Cho Lon Investment and Import Export Corporation (CHOLIMEX)	Corporation related to the key managers
Tran Phan Investment Consultant Company Limited	Company related to the key managers
Tan Binh Tanimex Production Service Joint Stock Company (Taniservice)	Associate
Minh Phat Investment and Development Joint Stock Company	Associate
Tri Duc Service Educational Joint Stock Company	Associate
Viet Phat Packaging Joint Stock Company	Associate
Thinh Phat Transportation Services Joint Stock Company	Subsidiary of Tan Binh Tanimex Production Service Joint Stock Company
Tan Phu Investment and Service Joint Stock Company	Subsidiary of Minh Phat Investment and Development Joint Stock Company
Hung Phat Services Production Joint Stock Company	Company related to the key managers
Kien Duc Plastic Packaging Trading Service Joint Stock Company	Company related to the key managers



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)*Transactions with other related parties*

In addition to transactions with associates as presented in Note No. V.2c and sales of goods and service provisions to other related parties that are not associates as presented in Note No. VI.1b, the Corporation also had other transactions with other related parties as follows:

	<u>Current year</u>	<u>Previous year</u>
<i>Think Phat Transportation Services Joint Stock Company</i>		
Costs of tree maintenance and garbage collection	4,280,920,812	4,242,920,016
Vehicle rental	642,000,000	1,012,000,000
Construction, repair, and installation costs	1,064,640,726	824,496,798
<i>Tan Phu Investment and Service Joint Stock Company</i>		
Consultancy, construction, and supervision costs	13,662,442,280	23,931,245,984
Humanitarian aid funds received	-	10,000,000
Maintenance and repair costs	251,330,650	-
Dividends payable	25,000,000	-
<i>Cho Lon Investment and Import Export Corporation (CHOLIMEX)</i>		
Dividends payable	18,044,664,000	18,044,664,000
Collection of bonus	-	26,830,000
<i>Tran Phan Investment Consultant Company Limited</i>		
Dividends payable	4,500,000,000	4,500,000,000
Costs of acquiring fixed assets	-	4,000,000,000
Beverage expenses	11,111,111	-
<i>Hung Phat Services Production Joint Stock Company</i>		
Infrastructure maintenance fees	107,083,200	107,083,200
Dividends payable	6,300,000,000	6,300,000,000
Humanitarian aid funds received	-	30,000,000
<i>Kien Duc Plastic Packaging Trading Service Joint Stock Company</i>		
Capital contribution	-	2,207,520,000
Bond investment income	1,405,479,452	1,804,931,500

The prices of goods and services provided to other related parties are mutually agreed prices as disclosed by the Company. The purchases of goods and services from other related parties are made at the agreed prices.

Receivables from and payables to other related parties

The receivables from and payables to other related parties are presented in Notes No. V.3a, V.4a, V.5a, V.14, V.19, and V.20b.

The receivables from other related parties are unsecured and will be paid in cash. No allowances have been made for the receivables from other related parties.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)**3. Segment information**

The primary segment reporting is based on business segments according to the Corporation's internal organizational and management structure and internal financial reporting system.

3a. Information on business segment

The Corporation has the following main business segments:

- Segment 01: provision of services (leasing land and warehouses).
- Segment 02: trade in real estate (selling land plots, houses and apartments).

Information on business results, fixed assets, other non-current assets, and the value of remarkable non-cash expenses of the Corporation's business segments is as follows:

	Provision of services	Trade in real estate	Total
Current year			
Net external revenue	245,453,899,706	-	245,453,899,706
Net inter-segment revenue	-	-	-
Total net revenue	245,453,899,706	-	245,453,899,706
Segment financial performance	190,717,545,346	-	190,717,545,346
Expenses not attributable to segments			(71,903,874,363)
Operating profit			118,813,670,983
Financial income			38,010,815,403
Financial expenses			(13,850,658,230)
Other income			2,410,230,850
Other expenses			(1,068,226,596)
Current income tax			(27,637,076,064)
Deferred income tax			(106,951,694)
Profit after tax			116,571,804,652
Total expenses for acquisition of fixed assets and other non-current assets	18,569,949,533	-	18,569,949,533
Total depreciation/(amortization) and allocation of long-term prepayments	58,438,281,159	-	58,438,281,159
Total remarkable non-cash expenses (except depreciation/(amortization) and allocation of long-term prepayments	(1,473,255,294)	-	(1,473,255,294)
Previous year			
Net external revenue	212,884,070,297	5,111,927,006	217,995,997,303
Net inter-segment revenue	-	-	-
Total net revenue	212,884,070,297	5,111,927,006	217,995,997,303
Segment financial performance	154,971,119,140	496,867,433	155,467,986,573
Expenses not attributable to segments			(71,514,104,535)
Operating profit			83,953,882,038
Financial income			39,515,740,205
Financial expenses			(2,119,862,977)
Other income			8,557,343,427
Other expenses			(773,921,809)
Current income tax			(22,082,366,103)
Deferred income tax			(1,900,097,058)



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

	Provision of services	Trade in real estate	Total
<i>Profit after tax</i>			<u>105,150,717,723</u>
<i>Total expenses for acquisition of fixed assets and other non-current assets</i>	<u>50,912,854,294</u>	-	<u>50,912,854,294</u>
<i>Total depreciation/(amortization) and allocation of long-term prepayments</i>	<u>59,859,561,702</u>	-	<u>59,859,561,702</u>
<i>Total remarkable non-cash expenses (except depreciation/(amortization) and allocation of long-term prepayments)</i>	<u>1,676,057,006</u>	-	<u>1,676,057,006</u>

The Corporation's assets and liabilities according to the business segments are as follows:

	Provision of services	Trade in real estate	Total
Ending balance			
Direct assets of segment	150,834,970,645	127,431,632,612	278,266,603,257
Allocated assets	320,464,349,541	8,628,486,070	329,092,835,611
Unallocated assets			619,087,914,830
Total assets			<u>1,226,447,353,698</u>
Direct liabilities of segment	-	-	-
Allocated liabilities	319,923,467,794	-	319,923,467,794
Unallocated liabilities	-	-	51,535,116,748
Total liabilities			<u>371,458,584,542</u>
Beginning balance			
Direct assets of segment	183,462,679,771	127,106,743,481	310,569,423,252
Allocated assets	289,531,366,635	-	289,531,366,635
Unallocated assets			611,925,399,550
Total assets			<u>1,212,026,189,437</u>
Direct liabilities of segment	-	-	-
Allocated liabilities	318,030,855,779	-	318,030,855,779
Unallocated liabilities	-	-	50,687,675,369
Total liabilities			<u>368,718,531,148</u>

3b. Information on geographical segment

All of the Corporation's activities take place within the territory of Vietnam.

4. Financial risk management

The Corporation's activities give rise to the following financial risks: credit risk, liquidity risk, and market risk. The Board of Management is responsible for establishing policies and controls to mitigate financial risks and for monitoring the implementation of established policies and controls.

4a. Credit risk

Credit risk is the risk that a party to a contract will be unable to fulfill its obligations, resulting in financial loss to the Corporation.

The Corporation's credit risks arise mainly from trade receivables and bank deposits.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)*Trade receivables*

To manage trade receivables, the Board of Management has issued sales regulations with strict provisions on service providers, real estate businesses, credit limits, and specific payment terms. Each month, the Board of Management reviews compliance with these sales regulations. In addition, accounting staff regularly monitor accounts receivable to encourage collection.

The Corporation's trade receivables relate to many entities operating in different fields, so the credit risk associated with trade receivables is low.

Bank deposits

The Corporation's term deposits and demand deposits are in the well-known banks in Vietnam; therefore, the credit risk level arising from cash in bank is low.

The maximum credit risk exposure for financial assets is the carrying value of the financial assets (see Note No. VIII.5 on the carrying value of financial assets).

Analysis of overdue age and devaluation of financial assets is as follows:

	Not yet overdue or devaluated	Already overdue and/(or) devaluated	Total
Ending balance			
Cash and cash equivalents	60,204,915,141	-	60,204,915,141
Held-to-maturity investments	476,700,000,000	-	476,700,000,000
Trade receivables	20,660,497,474	1,956,596,158	22,617,093,632
Other receivables	45,771,183,748	-	45,771,183,748
Available-for-sale financial assets	11,267,500,000	8,020,000,000	19,287,500,000
Total	614,604,096,363	9,976,596,158	624,580,692,521
Beginning balance			
Cash and cash equivalents	47,437,268,487	-	47,437,268,487
Held-to-maturity investments	447,126,186,300	-	447,126,186,300
Trade receivables	13,637,553,559	4,428,724,901	18,066,278,460
Other receivables	15,789,205,787	-	15,789,205,787
Available-for-sale financial assets	11,267,500,000	30,931,199,970	42,198,699,970
Total	535,257,714,133	35,359,924,871	570,617,639,004

4b. Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Corporation will encounter difficulty in meeting obligations associated with financial liabilities.

The Corporation's liquidity risks mainly arise from the differences in maturity dates of financial assets and financial liabilities.

The Corporation manages liquidity risk through the following measures: regularly monitoring current and future payment requirements to maintain an appropriate level of cash and borrowings; monitoring actual cash flows against estimation to minimize the impact of cash flow fluctuations.



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

The payment terms for non-derivative financial liabilities (excluding interest payable) are based on contractual payment terms and are not discounted as follows:

	1 year and less	More than 1 year to 5 years	Total
Ending balance			
Trade payables	1,006,443,566	33,000,000	1,039,443,566
Other payables	27,169,334,534	149,464,700,203	176,634,034,737
Total	28,175,778,100	149,497,700,203	177,673,478,303
Beginning balance			
Trade payables	2,459,922,679	33,000,000	2,492,922,679
Other payables	35,531,938,091	146,883,993,645	182,415,931,736
Total	37,991,860,770	146,916,993,645	184,908,854,415

The Board of Management believes that the risk level associated with payments to financial liabilities is low. The Corporation has sufficient capacity to settle all financial obligations when they are due from its operating cash flows and from the amounts receivable from mature financial assets.

4c. Market risk

Market risk is the risk that the fair value or future cash flows of financial instruments will fluctuate due to changes in market prices.

Market risks exposed to the operations of the Corporation is securities price risk.

The sensitivity analyses and assessments below relate to the Corporation's financial position as of September 30, 2025 and September 30, 2024, based on net debt value. The changes in securities prices used for sensitivity analysis are based on an assessment of what is likely to occur within the next year given the observable market conditions at the present time.

Securities price risk

The securities held by the Corporation may be affected by risks related to the future value of investment securities. The Corporation manages securities price risk by establishing investment.

The Board of Management assesses that the impact of securities price fluctuations on the Corporation's after-tax profit and owner's equity is insignificant.

4d. Collateral

The Corporation has not had any collateral given to or received from other entities as of September 30, 2025 and September 30, 2024.

5. Financial assets and financial liabilities**Financial assets**

Carrying values of financial assets are as follows:

	Ending balance		Beginning balance	
	Original cost	Provision	Original cost	Provision
Cash and cash equivalents	60,204,915,141	-	47,437,268,487	-
Held-to-maturity investments	476,700,000,000	-	447,126,186,300	-
Trade receivables	22,617,093,632	(1,796,226,086)	18,066,278,460	(3,389,482,318)
Other receivables	45,771,183,748	-	15,789,205,787	-
Available-for-sale financial assets	11,267,500,000	(6,617,143,026)	42,198,699,970	(13,721,087,620)
Total	624,580,692,521	(8,413,369,112)	570,617,639,004	(17,110,569,938)



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Notes to the Financial Statements (continued)

Financial liabilities

Carrying values of financial liabilities is as follows:

	Ending balance	Beginning balance
Trade payables	1,039,443,566	2,492,922,679
Other payables	176,634,034,737	182,415,931,736
Total	177,673,478,303	184,908,854,415

Fair value

The Corporation has not measured the fair value of financial assets and financial liabilities as the Circular No. 210/2009/TT-BTC dated November 06, 2009 of the Ministry of Finance and current regulations do not provide specific guidance.

6. Subsequent events

In addition to the event presented in Note No. V.22d, there are no material subsequent events which are required adjustments or disclosures in the Financial Statements.

Nguyen Thi Ngoc Thom
Preparer

Ha Thi Thu Thao
Chief Accountant



Ho Chi Minh City, 25 November 2025

Tran Quang Truong
General Director

14981

3 TY

ÂN V

.84

- TS



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Appendix 01: Increases/decreases in tangible fixed assets

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment	Perennials	Other tangible fixed assets	Total
Historical costs							
Beginning balance	46,070,327,521	2,895,422,308	40,189,434,293	1,953,637,211	2,790,942,551	84,487,778,901	178,387,542,785
Acquisition during the year	-	39,550,000	2,224,200,000	40,650,000	-	-	2,304,400,000
Completed constructions	626,953,460	-	-	-	-	-	626,953,460
Ending balance	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
In which:							
Assets fully depreciated but still in use	27,366,810,548	931,340,308	3,411,054,000	1,340,608,099	2,790,942,551	84,487,778,901	120,328,534,407
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-	-
Depreciation							
Beginning balance	34,625,417,127	2,129,939,260	18,207,987,444	1,495,886,215	2,790,942,551	84,487,778,901	143,737,951,498
Depreciation during the year	2,023,475,976	338,682,623	3,972,155,728	185,217,188	-	-	6,519,531,515
Ending balance	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
Carrying values							
Beginning balance	11,444,910,394	765,483,048	21,981,446,849	457,750,996	-	-	34,649,591,287
Ending balance	10,048,387,878	466,350,425	20,233,491,121	313,183,808	-	-	31,061,413,232
In which:							
Assets temporarily not in use	-	-	-	-	-	-	-
Assets waiting for liquidation	-	-	-	-	-	-	-

Unit: VND

[Signature]

Nguyen Thi Ngoc Thom
Preparer

[Signature]

Ha Thi Thu Thao
Chief Accountant



Tran Quang Truong
General Director



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Appendix 02: Increases/decreases in construction-in-progress

Unit: VND

	Beginning balance	Increase during the year	Inclusion into investment properties during the year	Inclusion into fixed assets during the year	Inclusion into expenses during the year	Ending balance
Construction-in-progress	120,000,000	6,017,728,740	(4,833,910,000)	(626,953,460)	(556,865,280)	120,000,000
- School project	120,000,000	-	-	-	-	120,000,000
- Costs for renovation of the Corporation Office at No. 325 Ly Thuong Kiet Street	-	626,953,460	-	(626,953,460)	-	-
- Cost of automatic fire protection system installation for Warehouse No. 7 - CN2 Group - Tan Binh Industrial Park	-	1,390,210,000	(1,390,210,000)	-	-	-
- Cost of automatic fire protection system installation for part of Warehouse No. 2 (Axis A-F(1-14)) within Warehouse Complex No. 1, 2, 3, 4 (Son Ky) - Tan Binh Industrial Park	-	3,443,700,000	(3,443,700,000)	-	-	-
- Construction expenses of Ao Doi Center of Culture and Sports	-	556,865,280	-	-	(556,865,280)	-
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	-	-	-	-	-
Total	120,000,000	6,017,728,740	(4,833,910,000)	(626,953,460)	(556,865,280)	120,000,000



Nguyen Thi Ngoc Thom
Preparer



Ha Thi Thu Thao
Chief Accountant



Tran Quang Truong
General Director



MSDN 030180
CÔNG TY CỔ PHẦN
SẢN XUẤT KINH DOANH
XUẤT NHẬP KHẨU
DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ
TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Ho Chi Minh City, 25 November 2025



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City

FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Appendix 03: Taxes and other obligations to the State Budget

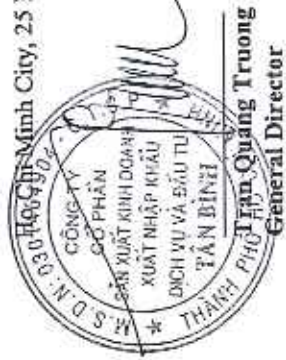
Unit: VND

	Beginning balance		Increase during the year		Amount		Ending balance	
	Payables	Receivables	Amount payable	Amount paid	refunded/deducted	Payables	Receivables	
VAT on local sales	5,970,379,122	-	20,470,916,949	(18,263,480,315)	-	8,177,815,756	-	
Corporate income tax	2,168,328,150	-	27,637,076,064	(25,322,047,285)	(38,487,080)	4,444,869,849	-	
Personal income tax	133,785,258	-	4,169,438,456	(4,129,558,259)	-	173,665,455	-	
Land rental	6,558,699,518	-	12,300,157,103	(6,594,189,093)	-	12,264,667,528	-	
Other taxes	-	-	4,000,000	(4,000,000)	-	-	-	
Total	14,831,192,048	-	64,581,588,572	(54,313,274,952)	(38,487,080)	25,061,018,588	-	

Preparer
Nguyen Thi Ngoc Thom

Chief Accountant
Ha Thi Thu Thao

Ho Chi Minh City, 25 November 2025



TAN BINH IMPORT - EXPORT JOINT STOCK CORPORATION

Address: No. 325 Ly Thuong Kiet Street, Tan Hoa Ward, Ho Chi Minh City
FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended September 30, 2025

Appendix 04: Statement of changes in owner's equity

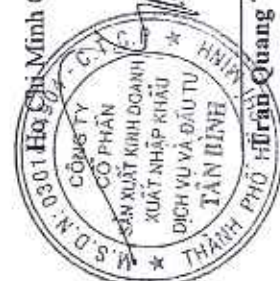
Unit: VND

	Owner's capital	Share premiums	Investment and development fund	Retained earnings	Total
Beginning balance of the previous year	300,000,000,000	170,675,017,127	151,366,194,011	221,144,328,781	843,185,539,919
Profit in the previous year	-	-	-	105,150,717,723	105,150,717,723
Appropriation for funds in the previous year	-	-	-	(15,028,599,353)	(15,028,599,353)
Dividend distribution in the previous year	-	-	-	(90,000,000,000)	(90,000,000,000)
Ending balance of the previous year	300,000,000,000	170,675,017,127	151,366,194,011	221,266,447,151	843,307,658,289
Beginning balance of the current year	300,000,000,000	170,675,017,127	151,366,194,011	221,266,447,151	843,307,658,289
Profit in the current year	-	-	-	116,571,804,652	116,571,804,652
Appropriation for funds in the current year	-	-	-	(14,890,693,785)	(14,890,693,785)
Dividend distribution in the current year	-	-	-	(90,000,000,000)	(90,000,000,000)
Ending balance of the current year	300,000,000,000	170,675,017,127	151,366,194,011	232,947,558,018	854,988,769,156

Nguyen Thi Ngoc Thon
Preparer

Ha Thi Thu Thao
Chief Accountant

Ho Chi Minh City, 25 November 2025



Huỳnh Quang Truong
General Director

