

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025  
(đã được kiểm toán)



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL ADVISORY  
AND ACCOUNTING NETWORK

## CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

### NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06-42
Bảng cân đối kế toán riêng	06-08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10-11
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12-42

2014  
CÔNG  
CỐ P  
VĂN  
TÂN  
HỒ

IT  
C  
HN  
IG  
A  
TH



## CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Văn hóa Tân Bình (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Văn hóa Tân Bình là Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Nghị định số 28/CP ngày 07 tháng 05 năm 1996 của Chính phủ về chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần và Quyết định số 3336/QĐ-UB-KT ngày 26 tháng 06 năm 1998 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc công bố giá trị doanh nghiệp của Công ty Văn hóa Dịch vụ Tổng hợp Tân Bình và chuyển thành Công ty Cổ phần Văn hóa Tân Bình. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 0301420079 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 08 năm 1998, đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 18 tháng 11 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông La Thế Nhân	Chủ tịch
Bà Lại Thị Hồng Điệp	Phó chủ tịch
Ông Hoàng Văn Điều	Thành viên
Ông Hoàng Minh Anh Tú	Thành viên
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên
Ông Trịnh Xuân Quang	Thành viên
Ông Đoàn Thanh Hải	Thành viên
Ông Nguyễn Anh Thuận	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hoàng Minh Anh Tú	Tổng Giám đốc điều hành
-----------------------	-------------------------

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Danh	Trưởng ban
Bà Thái Thị Phượng	Thành viên
Bà Quách Thị Mai Trang	Thành viên

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

#### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:



## CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

### Cam kết khác

Ban điều hành cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Hoàng Minh Anh Tú  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Văn hóa Tân Bình**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Văn hóa Tân Bình được lập ngày 20 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### 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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Văn hóa Tân Bình tại ngày 31 tháng 12 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 Chuẩn mực kế toán, 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 Hãng Kiểm toán AASC



**Vũ Xuân Biển**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

**Đặng Huy Hoàng**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 4461-2023-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		98.961.374.612	120.350.372.394
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	2.953.808.795	3.660.347.098
111	1. Tiền		2.953.808.795	1.660.347.098
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	2.000.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4	63.289.707.787	44.956.710.506
121	1. Chứng khoán kinh doanh		725.549.276	725.549.276
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(107.552.575)	(81.014.775)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		62.671.711.086	44.312.176.005
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		29.836.475.062	67.130.406.788
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	12.267.859.033	45.637.127.551
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	5.610.512.643	11.621.786.387
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	12.050.000.000	9.960.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	129.399.731	132.789.195
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(221.296.345)	(221.296.345)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	10	2.821.017.640	4.570.512.851
141	1. Hàng tồn kho		2.821.017.640	4.570.512.851
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		60.365.328	32.395.151
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	60.365.328	32.395.151
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		114.147.630.984	112.724.543.699
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		34.701.000.000	24.701.000.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	34.700.000.000	24.700.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	1.000.000	1.000.000
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		12.544.396.604	15.700.184.631
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	9.071.722.469	12.001.900.080
222	- Nguyên giá		46.077.869.498	46.457.469.498
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(37.006.147.029)	(34.455.569.418)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	3.472.674.135	3.698.284.551
228	- Nguyên giá		7.072.637.997	7.072.637.997
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.599.963.862)	(3.374.353.446)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	23.749.678.431	30.483.293.954
231	- Nguyên giá		51.544.546.189	57.552.819.888
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(27.794.867.758)	(27.069.525.934)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	1.937.220.037	2.134.981.677
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.937.220.037	2.134.981.677
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	41.138.553.543	39.412.496.507
251	1. Đầu tư vào công ty con		45.000.000.000	45.000.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		7.520.000.000	7.520.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		159.699.200	159.699.200
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(11.541.145.657)	(13.267.202.693)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		76.782.369	292.586.930
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	76.782.369	292.586.930
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>213.109.005.596</u>	<u>233.074.916.093</u>




**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>16.126.410.789</b>	<b>34.031.008.389</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>16.126.410.789</b>	<b>34.031.008.389</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	2.794.539.306	11.320.510.280
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.568.365.000	33.616.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	353.528.087	483.703.233
314	4. Phải trả người lao động		1.593.190.190	1.451.787.864
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	19	9.116.419.431	15.566.818.783
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	-	4.474.203.454
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		700.368.775	700.368.775
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>196.982.594.807</b>	<b>199.043.907.704</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>196.982.594.807</b>	<b>199.043.907.704</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		61.725.230.000	61.725.230.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		61.725.230.000	61.725.230.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		137.662.054.443	137.662.054.443
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		2.140.945.047	2.140.945.047
415	4. Cổ phiếu quỹ		(11.666.581.607)	(11.666.581.607)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		2.243.857.861	2.243.857.861
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.877.089.063	6.938.401.960
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		3.496.376.560	5.805.928.402
421b	LNST chưa phân phối năm nay		1.380.712.503	1.132.473.558
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>213.109.005.596</b>	<b>233.074.916.093</b>

  
Nguyễn Thị Ngọc Duyên  
Người lập

  
Nguyễn Thị Ngọc Duyên  
Kế toán trưởng

  
Hoàng Minh Anh Tú  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	95.944.937.199	148.796.677.048
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	-	74.250.000
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		95.944.937.199	148.722.427.048
11	4. Giá vốn hàng bán	25	85.627.495.522	129.801.320.956
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.317.441.677	18.921.106.092
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	5.267.980.070	5.221.416.187
22	7. Chi phí tài chính	27	(1.254.557.806)	8.690.711.768
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		101.564.662	177.149.935
25	8. Chi phí bán hàng	28	861.667.870	906.543.554
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	13.991.937.540	13.309.286.966
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.986.374.143	1.235.979.991
31	11. Thu nhập khác	30	103.657.724	82.984.842
32	12. Chi phí khác	31	389.324.879	24.853.285
40	13. Lợi nhuận khác		(285.667.155)	58.131.557
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.700.706.988	1.294.111.548
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	319.994.485	161.637.990
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>1.380.712.503</u>	<u>1.132.473.558</u>

Nguyễn Thị Ngọc Duyên  
Người lập

Nguyễn Thị Ngọc Duyên  
Kế toán trưởng

Hoàng Minh Anh Tú  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026



**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG****Năm 2025***(Theo phương pháp gián tiếp)*


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.700.706.988	1.294.111.548
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.057.307.605	4.718.908.125
03	- Các khoản dự phòng		(1.699.519.236)	8.246.849.163
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		4.489.398	99.921.934
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(5.736.249.703)	(4.522.237.769)
06	- Chi phí lãi vay		101.564.662	177.149.935
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(571.700.286)	10.014.702.936
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		39.383.931.726	(35.300.773.668)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		1.749.495.211	(4.366.012.887)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(13.603.407.801)	8.466.318.768
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		187.834.384	(117.775.270)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	(109.500.000)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(101.564.662)	(177.149.935)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(161.637.990)	(814.130.355)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		26.882.950.582	(22.404.320.411)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.050.638.360)	(1.669.534.313)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		6.596.268.599	2.152.240.481
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(43.879.934.321)	(61.161.503.714)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		13.430.399.240	83.306.503.595
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.220.477.049	5.170.985.656
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(19.683.427.793)	27.798.691.705


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**


Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		3.157.523.380	7.326.750.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(7.631.726.834)	(4.308.630.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.430.540.200)	(5.796.049.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(7.904.743.654)	(2.777.929.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(705.220.865)	2.616.442.294
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.660.347.098	1.043.904.804
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(1.317.438)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	2.953.808.795	3.660.347.098

  
Nguyễn Thị Ngọc Duyên  
Người lập

  
Nguyễn Thị Ngọc Duyên  
Kế toán trưởng

  
Hoàng Minh Anh Tú  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***Năm 2025***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Văn hóa Tân Bình là Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Nghị định số 28/CP ngày 07 tháng 05 năm 1996 của Chính phủ về chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần và Quyết định số 3336/QĐ-UB-KT ngày 26 tháng 06 năm 1998 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc công bố giá trị doanh nghiệp của Công ty Văn hóa Dịch vụ Tổng hợp Tân Bình và chuyển thành Công ty Cổ phần Văn hóa Tân Bình. Công ty hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 0301420079 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 08 năm 1998, đăng ký thay đổi lần thứ 39 ngày 18 tháng 11 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 61.725.230.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 61.725.230.000 VND; tương đương 6.172.523 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 60 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 41 người).

**Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trên các lĩnh vực sản xuất, kinh doanh và xuất nhập khẩu bao bì và cung ứng dịch vụ công nghệ thông tin.

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Sản xuất ngành in, ngành bao bì giấy, ngành-bao bì nhựa, ngành khăn giấy;
- Sản xuất ngành hóa chất nhựa, hạt nhựa màu;
- Sản xuất phần mềm, phát triển sản phẩm công nghệ thông tin;
- Kinh doanh thương mại, dịch vụ;
- Kinh doanh cho thuê mặt bằng;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Dịch vụ kho vận.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp In Tổng hợp Alta	Thành phố Hồ Chí Minh	In ấn
Xí nghiệp In Đa phương tiện	Thành phố Hồ Chí Minh	In ấn, sản xuất phim
Trung tâm giải trí, rạp Cinemax	Thành phố Hồ Chí Minh	Trung tâm giải trí, rạp 3D-4D

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

## **2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### **2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty, được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

### **2.4 . Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 riêng yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.



## **2.5 . Công cụ tài chính**

### *Ghi nhận ban đầu*

#### **Tài sản tài chính**

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chỉ phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### **Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

## **2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## **2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## **2.8 . Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.



*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, Công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## **2.9 . Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## **2.10 . Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

### 2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	20 - 50 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

### 2.12 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 30 năm

### 2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

**2.14 . Thuê hoạt động**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

**2.15 . Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty là Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng thời gian từ 12 tháng đến 36 tháng.

**2.16 . Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

**2.17 . Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

**2.18 . Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**2.19 . Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.



## CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

### 2.20 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

#### *Doanh thu bán hàng*

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

### 2.21 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

**2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

**2.23 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp****a) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

**b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

**2.25 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty do Công ty công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**2.26 . Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận 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 nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	37.793.902	26.624.663
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.916.014.893	1.633.722.435
Các khoản tương đương tiền	-	2.000.000.000
	<b>2.953.808.795</b>	<b>3.660.347.098</b>

## Bảo cáo tài chính riêng

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

#### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	62.671.711.086	-	44.312.176.005	-
	62.671.711.086	-	44.312.176.005	-

- Tiền gửi có kỳ hạn

(\*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng với giá trị 62.671.711.086 VND được gửi tại các Ngân hàng Thương Mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 5,9%/năm.

**b) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	725.549.276	787.468.650	725.549.276	703.509.900
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và	90.540.000	53.793.750	90.540.000	58.135.000
Phát triển Bất động sản An Gia (Mã				
CK: AGG)	394.400.000	445.600.000	394.400.000	445.600.000
Cổ phiếu Tổng Công ty Idico				
(Mã CK: IDC)	117.500.000	168.250.000	117.500.000	85.750.000
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vincom				
Retail (Mã CK: VRE)	109.500.000	100.050.000	109.500.000	94.250.000
Cổ phiếu CTCP Đông Hải Bến Tre (Mã				
CK: DHC)	13.609.276	19.774.900	13.609.276	19.774.900
Cổ phiếu khác				
	725.549.276	787.468.650	725.549.276	703.509.900
		(107.552.575)		(81.014.775)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HNX, HOSE tại ngày 31/12/2024 và 31/12/2025.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	45.000.000.000	-	(11.541.145.657)	45.000.000.000	-	(13.267.202.693)
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ Kỹ thuật Nhựa Âu Lạc	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	-	-
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ và Dịch vụ Truyền thông Âu Lạc	20.000.000.000	-	(9.427.855.523)	20.000.000.000	-	(10.598.457.222)
- Công ty TNHH MTV Phát triển Phần mềm Âu Lạc	5.000.000.000	-	(2.113.290.134)	5.000.000.000	-	(2.668.745.471)
Đầu tư vào Công ty liên kết	7.520.000.000	-	-	7.520.000.000	-	-
- Công ty Cổ phần In Thương mại Quảng cáo Âu Lạc	7.520.000.000	-	-	7.520.000.000	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	159.699.200	309.456.000	-	159.699.200	226.566.000	-
- Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai - DPP (11.052 cổ phiếu) <sup>(1)</sup>	100.199.200	309.456.000	-	100.199.200	226.566.000	-
- Công ty Cổ phần Giấy Lê Hoa (5.450 cổ phiếu) <sup>(2)</sup>	59.500.000	-	-	59.500.000	-	-
	52.679.699.200	309.456.000	(11.541.145.657)	52.679.699.200	226.566.000	(13.267.202.693)

(1) Khoản đầu tư được xác định giá trị hợp lý theo giá đóng cửa của cổ phiếu DPP trên sàn UPCOM tại ngày 31/12/2024 và ngày 31/12/2025.

(2) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Công ty con</i>				
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ Kỹ thuật Nhựa Âu Lạc	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Sản xuất và dịch vụ
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ và Dịch vụ Truyền thông Âu Lạc	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Công nghệ và truyền thông
- Công ty TNHH MTV Phát triển Phần mềm Âu Lạc	Tp. Hồ Chí Minh	100%	100%	Công nghệ thông tin
<i>Công ty liên kết</i>				
- Công ty Cổ phần In Thương mại Quảng cáo Âu Lạc	Tp. Hồ Chí Minh	37,60%	37,60%	In ấn và quảng cáo



**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>10.008.014.420</b>	<b>-</b>	<b>3.471.145.175</b>	<b>-</b>
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ và Dịch vụ Truyền thông Âu Lạc	2.129.980.486	-	319.118.357	-
- Công Ty TNHH MTV Ứng Dụng Công Nghệ Kỹ Thuật Nhựa Âu Lạc	7.520.854.002	-	2.794.846.886	-
- Công ty TNHH MTV Phát triển Phần mềm Âu Lạc	357.179.932	-	357.179.932	-
<b>Bên khác</b>	<b>2.259.844.613</b>	<b>(221.296.345)</b>	<b>42.165.982.376</b>	<b>(221.296.345)</b>
- Công ty TNHH MM Mega Market (Việt Nam)	1.200.251.858	-	965.442.294	-
- Công ty Cổ phần Bao bì Hải Hà	7.854.662	-	24.588.505.938	-
- Sở Thông Tin & Truyền Thông Tỉnh Hậu Giang	-	-	10.572.188.389	-
- Phải thu khách hàng khác	1.051.738.093	(221.296.345)	6.039.845.755	(221.296.345)
	<b>12.267.859.033</b>	<b>(221.296.345)</b>	<b>45.637.127.551</b>	<b>(221.296.345)</b>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>				
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nova	2.733.483.048	-	8.284.718.612	-
- Công ty Cổ Phần Novareal	2.612.265.248	-	2.612.265.248	-
- Trả trước cho người bán khác	264.764.347	-	724.802.527	-
	<b>5.610.512.643</b>	<b>-</b>	<b>11.621.786.387</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>						
<i>Bên liên quan</i>						
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ và Dịch vụ Truyền thông Âu Lạc <sup>(1)</sup>	9.960.000.000	-	-	5.910.000.000	4.050.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ và Dịch vụ Truyền thông Âu Lạc <sup>(2)</sup>	6.960.000.000	-	-	5.910.000.000	1.050.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ Kỹ thuật Nhựa Âu Lạc <sup>(3)</sup>	3.000.000.000	-	-	-	3.000.000.000	-
<b>Cho vay dài hạn đến hạn phải thu</b>						
<i>Bên liên quan</i>						
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ và Dịch vụ Truyền thông Âu Lạc <sup>(1)</sup>	-	-	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
	-	-	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
	-	-	8.000.000.000	-	8.000.000.000	-
	<b>9.960.000.000</b>	<b>-</b>	<b>8.000.000.000</b>	<b>5.910.000.000</b>	<b>12.050.000.000</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>						
<i>Bên liên quan</i>						
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ và Dịch vụ Truyền thông Âu Lạc <sup>(3)</sup>	24.700.000.000	-	20.700.000.000	2.700.000.000	42.700.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ và Dịch vụ Truyền thông Âu Lạc <sup>(4)</sup>	24.700.000.000	-	700.000.000	2.700.000.000	22.700.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ Kỹ thuật Nhựa Âu Lạc <sup>(4)</sup>	-	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000	-
	<b>24.700.000.000</b>	<b>-</b>	<b>20.700.000.000</b>	<b>2.700.000.000</b>	<b>42.700.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Khoản đến hạn phải thu trong vòng 12 tháng</b>						
	-	-	-	-	8.000.000.000	-
<b>Khoản đến hạn phải thu sau 12 tháng</b>						
	<b>24.700.000.000</b>	<b>-</b>			<b>34.700.000.000</b>	<b>-</b>



CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH  
Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn:

STT	Đơn vị cho vay	Số hợp đồng	Tổng số tiền cho vay (VND)	Lãi suất	Thời hạn vay	Số dư nợ gốc đến 31/12/2025 (VND)	Mục đích vay	Phương thức đảm bảo
1	(1) Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ và Dịch vụ Truyền thông Âu Lạc	01/11/2023 HĐCVV và PLHĐ số 01-2025	2.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 09/11/2027	50.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
2		02/11/2023 HĐCVV	1.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 09/05/2026	1.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
		Tổng cộng				1.050.000.000		
1	(2) Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ Kỹ thuật Nhựa Âu Lạc	01/05/2023 HĐCVV	3.500.000.000	3,5%/năm	Đến ngày 24/05/2026	3.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
		Tổng cộng				3.000.000.000		

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay dài hạn:

STT	Đơn vị cho vay	Số hợp đồng	Tổng số tiền cho vay (VND)	Lãi suất	Thời hạn vay	Số dư nợ gốc đến 31/12/2025 (VND)	Mục đích vay	Phương thức đảm bảo
1	(3) Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ và Dịch vụ Truyền thông Âu Lạc	01/06/HĐCVV-2024	4.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 07/06/2027	4.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
2		01/07/HĐCVV-2024	10.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 16/07/2027	10.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
3		01/03/HĐCVV-2025	700.000.000	3%/năm	Đến ngày 14/03/2028	700.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
4		01/05/HĐCVV-2024	3.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 09/05/2026	3.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
5		01/08/HĐCVV-2024	2.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 19/08/2026	2.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
6		01/09/HĐCVV-2024	2.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 10/09/2026	2.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
7		01/10/HĐCVV-2024	1.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 10/10/2026	1.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
		Tổng cộng				22.700.000.000		
1	(4) Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ Kỹ thuật Nhựa Âu Lạc	01/06/HĐCVV-2025	2.500.000.000	3%/năm	Đến ngày 27/06/2028	2.500.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
2		01/07/HĐCVV-2025	3.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 03/07/2028	3.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
3		02/07/HĐCVV-2025	3.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 19/07/2028	3.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
4		01/08/HĐCVV-2025	2.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 08/08/2028	2.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
5		02/08/HĐCVV-2025	5.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 18/08/2028	5.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
6		03/08/HĐCVV-2025	1.500.000.000	3%/năm	Đến ngày 29/08/2028	1.500.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
7		01/09/HĐCVV-2025	3.000.000.000	3%/năm	Đến ngày 18/09/2028	3.000.000.000	Bổ sung vốn kinh doanh	Tin chấp
		Tổng cộng				20.000.000.000		



**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Ký cược, ký quỹ	36.637.436	-	36.637.436	-
Phải thu khác	92.762.295	-	96.151.759	-
	<b>129.399.731</b>	<b>-</b>	<b>132.789.195</b>	<b>-</b>
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	1.000.000	-	1.000.000	-
	<b>1.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.000.000</b>	<b>-</b>

**9 . NỢ XẤU**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty TNHH Bán lẻ Phương Nam	84.428.747	-	84.428.747	-
- Công ty Cổ phần Văn Hóa Nhân Văn	35.345.200	-	35.345.200	-
- Nhà Sách Nguyễn Văn Cừ 1	19.426.500	-	19.426.500	-
- Các khoản khác	82.095.898	-	82.095.898	-
	<b>221.296.345</b>	<b>-</b>	<b>221.296.345</b>	<b>-</b>

**10 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	51.962.031	-	1.176.096.571	-
Công cụ, dụng cụ	107.521.195	-	355.781.181	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	666.428.810	-	2.717.527.845	-
Thành phẩm	-	-	321.107.254	-
Hàng hoá	1.995.105.604	-	-	-
	<b>2.821.017.640</b>	<b>-</b>	<b>4.570.512.851</b>	<b>-</b>



**11 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>1.711.596.037</b>	<b>2.038.285.677</b>
- Dự án thi công hệ thống PCCC của Hệ thống điện Năng lượng mặt trời	895.910.852	1.212.730.307
- Dự án thi công hệ thống PCCC tại 91B Phan Văn Hai	815.685.185	650.870.370
- Lót đậu xe tại Celadon vị trí (A5b) B2.242	-	174.685.000
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>	<b>225.624.000</b>	<b>96.696.000</b>
- Chi phí thiết kế Phần mềm Fast Business	225.624.000	96.696.000
	<u><b>1.937.220.037</b></u>	<u><b>2.134.981.677</b></u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	35.947.028.806	5.499.250.472	3.836.446.945	1.174.743.275	46.457.469.498
- Mua trong năm	-	-	-	1.248.400.000	1.248.400.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.628.000.000)	-	-	(1.628.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>35.947.028.806</b>	<b>3.871.250.472</b>	<b>3.836.446.945</b>	<b>2.423.143.275</b>	<b>46.077.869.498</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	26.706.811.181	4.114.573.377	2.459.441.585	1.174.743.275	34.455.569.418
- Khấu hao trong năm	2.789.694.783	479.109.506	421.417.740	416.133.336	4.106.355.365
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.555.777.754)	-	-	(1.555.777.754)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>29.496.505.964</b>	<b>3.037.905.129</b>	<b>2.880.859.325</b>	<b>1.590.876.611</b>	<b>37.006.147.029</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	9.240.217.625	1.384.677.095	1.377.005.360	-	12.001.900.080
Tại ngày cuối năm	6.450.522.842	833.345.343	955.587.620	832.266.664	9.071.722.469

*Trong đó:*

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 26.506.633.731 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Giá trị quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	6.237.885.093	834.752.904	7.072.637.997
- Mua trong năm	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.237.885.093</b>	<b>834.752.904</b>	<b>7.072.637.997</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	2.876.150.542	498.202.904	3.374.353.446
- Khấu hao trong năm	149.410.416	76.200.000	225.610.416
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.025.560.958</b>	<b>574.402.904</b>	<b>3.599.963.862</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	3.361.734.551	336.550.000	3.698.284.551
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>3.212.324.135</b>	<b>260.350.000</b>	<b>3.472.674.135</b>

*Trong đó:*

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 453.752.904 VND.

**14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Bất động sản đầu tư của Công ty là tòa nhà Alta Plaza có địa chỉ tại đường Phạm Văn Hai, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, được sử dụng với mục đích cho thuê. Nguyên giá tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025 là 51.544.546.189 VND; hao mòn lũy kế tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025 lần lượt là 27.069.525.934 VND và 27.794.867.758 VND, khấu hao trong năm là 725.341.824 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản phát sinh trong năm 2025 được trình bày tại thuyết minh số 23 - Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và số tiền thuê dự kiến thu được trong tương lai của các hợp đồng cho thuê mặt bằng được trình bày tại thuyết minh số 22 - Các khoản mục ngoại bảng cân đối kế toán và cam kết thuê hoạt động.

**15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	60.365.328	-
Bảo hiểm thân vỏ xe ô tô	-	32.395.151
	<b>60.365.328</b>	<b>32.395.151</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa tài sản chờ phân bổ	76.782.369	292.586.930
	<b>76.782.369</b>	<b>292.586.930</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

 Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
 P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

 Báo cáo tài chính riêng  
 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>2.300.540.695</b>	<b>2.300.540.695</b>	<b>3.476.535.690</b>	<b>3.476.535.690</b>
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ Kỹ thuật Nhựa Âu Lạc	726.565.032	726.565.032	-	-
- Công ty TNHH MTV Ứng dụng Công nghệ và Dịch vụ Truyền thông Âu Lạc	570.849.973	570.849.973	1.183.410.000	1.183.410.000
- Công ty TNHH MTV Phát Triển Phần Mềm Âu Lạc	1.003.125.690	1.003.125.690	2.293.125.690	2.293.125.690
<b>Bên khác</b>	<b>493.998.611</b>	<b>493.998.611</b>	<b>7.843.974.590</b>	<b>7.843.974.590</b>
- TWT Applied Technology and Services Pte Ltd	-	-	3.267.564.084	3.267.564.084
- Công ty TNHH SX bao bì Tân Thuận Thiên	-	-	2.985.687.087	2.985.687.087
- Phải trả nhà cung cấp khác	493.998.611	493.998.611	1.590.723.419	1.590.723.419
	<b>2.794.539.306</b>	<b>2.794.539.306</b>	<b>11.320.510.280</b>	<b>11.320.510.280</b>

**17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Bên khác</b>		
Công ty Cổ phần Saigoncomm	1.533.249.000	-
Người mua trả tiền trước khác	35.116.000	33.616.000
	<b>1.568.365.000</b>	<b>33.616.000</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	277.077.165	2.098.830.649	2.337.065.382	-	38.842.432
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-	2.913.148	2.913.148	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	148.775.918	319.994.485	161.637.990	-	307.132.413
Thuế Thu nhập cá nhân	-	57.850.150	255.850.979	306.147.887	-	7.553.242
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	145.912.645	145.912.645	-	-
Các loại thuế khác	-	-	23.734.498	23.734.498	-	-
	-	<b>483.703.233</b>	<b>2.847.236.404</b>	<b>2.977.411.550</b>	-	<b>353.528.087</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**19 . PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	30.585.800	-
- Bảo hiểm xã hội	-	736.985
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.317.182.872	7.290.182.872
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	71.871.230	60.386.030
- Tiền thưởng Ban điều hành	420.915.454	420.915.454
- Quỹ phải trả người lao động	1.016.597.442	1.016.597.442
- Bà Trần Thị Huệ	-	6.778.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	259.266.633	-
	<b>9.116.419.431</b>	<b>15.566.818.783</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**20 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp)**

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Bình	3.018.120.000	3.018.120.000	3.157.523.380	6.175.643.380	-	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	3.018.120.000	3.018.120.000	3.157.523.380	6.175.643.380	-	-
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Gia Định	1.456.083.454	1.456.083.454	-	1.456.083.454	-	-
	1.456.083.454	1.456.083.454	-	1.456.083.454	-	-
	<u>4.474.203.454</u>	<u>4.474.203.454</u>	<u>3.157.523.380</u>	<u>7.631.726.834</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Gia Định	1.456.083.454	1.456.083.454	-	1.456.083.454	-	-
	<u>1.456.083.454</u>	<u>1.456.083.454</u>	<u>-</u>	<u>1.456.083.454</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.456.083.454)	(1.456.083.454)	-	(1.456.083.454)	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	-	-	-	-





CÔNG TY CỔ PHẦN VẠN HÓA TÂN BÌNH

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình, P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	61.725.230.000	137.662.054.443	2.140.945.047	(11.666.581.607)	2.243.857.861	11.542.637.402	203.648.143.146
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	1.132.473.558	1.132.473.558
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(5.736.709.000)	(5.736.709.000)
Số dư cuối năm trước	61.725.230.000	137.662.054.443	2.140.945.047	(11.666.581.607)	2.243.857.861	6.938.401.960	199.043.907.704
Số dư đầu năm nay	61.725.230.000	137.662.054.443	2.140.945.047	(11.666.581.607)	2.243.857.861	6.938.401.960	199.043.907.704
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	1.380.712.503	1.380.712.503
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	-	-	-	(3.442.025.400)	(3.442.025.400)
Số dư cuối năm nay	61.725.230.000	137.662.054.443	2.140.945.047	(11.666.581.607)	2.243.857.861	4.877.089.063	196.982.594.807

(\*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQĐHCHĐ/2025 ngày 21 tháng 04 năm 2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Số tiền
	VND
Chi trả cổ tức (bằng 6% vốn điều lệ)	3.442.025.400



**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

3301  
CÔ  
CÔ  
VĂN  
ÂN  
HO

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Địa ốc A.C.B	17,03%	10.512.440.000	17,03%	10.512.440.000
Tổng Công ty Công nghiệp In - Bao bì Liksin - TNHH MTV	12,32%	7.602.110.000	12,32%	7.602.110.000
Ông Hoàng Văn Điều	9,43%	5.820.000.000	9,43%	5.820.000.000
Ông Hoàng Minh Anh Tú	9,08%	5.605.950.000	9,08%	5.605.950.000
Bà Lại Thị Hồng Điệp	5,77%	3.558.630.000	5,77%	3.558.630.000
Ông La Thế Nhân	4,79%	2.955.500.000	4,79%	2.955.500.000
Các cổ đông khác	34,19%	21.312.460.000	34,53%	21.312.460.000
Cổ phiếu quỹ	7,06%	4.358.140.000	7,06%	4.358.140.000
	<b>100%</b>	<b>61.725.230.000</b>	<b>100%</b>	<b>61.725.230.000</b>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	61.725.230.000	61.725.230.000
- Vốn góp đầu năm	61.725.230.000	61.725.230.000
- Vốn góp cuối năm	61.725.230.000	61.725.230.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	60.386.030	119.726.030
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	3.442.025.400	5.736.709.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	3.442.025.400	5.736.709.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(3.430.540.200)	(5.796.049.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(3.430.540.200)	(5.796.049.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	71.871.230	60.386.030

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.172.523	6.172.523
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	6.172.523	6.172.523
- Cổ phiếu phổ thông	6.172.523	6.172.523
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	435.814	435.814
- Cổ phiếu phổ thông	435.814	435.814
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.736.709	5.736.709
- Cổ phiếu phổ thông	5.736.709	5.736.709
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**e) Các quỹ công ty**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	2.243.857.861	2.243.857.861
	<b>2.243.857.861</b>	<b>2.243.857.861</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**22 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG****a) Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, các khoản tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	15.687.959.454	15.415.096.277
	<u>15.687.959.454</u>	<u>15.415.096.277</u>

**b) Tài sản thuê ngoài**

Công ty được Nhà nước cho thuê một số lô đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm và trả tiền một lần trong suốt thời hạn thuê theo quy định hiện hành của Nhà nước. Cụ thể như sau:

STT	Vị trí	Diện tích	Thời gian thuê
1	Số 284-286 Hoàng Văn Thụ, phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh	121,7 m <sup>2</sup>	48 năm từ ngày 31/08/1998 đến 01/01/2046
2	Số 654 Trường Chinh, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	85 m <sup>2</sup>	48 năm từ ngày 31/08/1998 đến 01/01/2046
3	Số 105A Âu Cơ, phường Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh	972 m <sup>2</sup>	48 năm từ ngày 31/08/1998 đến 01/01/2046
4	Số 203-205 Võ Thành Trang, phường Bảy Hiền, thành phố Hồ Chí Minh	317 m <sup>2</sup>	48 năm từ ngày 31/08/1998 đến 01/01/2046
5	Số 11 Trường Chinh, phường Bảy Hiền, thành phố Hồ Chí Minh	13,58 m <sup>2</sup>	48 năm từ ngày 31/08/1998 đến 01/01/2046
6	Số 09 Trường Chinh, phường Bảy Hiền, thành phố Hồ Chí Minh	16,68 m <sup>2</sup>	48 năm từ ngày 31/08/1998 đến 01/01/2046
7	Số 927/8 Cách mạng Tháng 8, phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh	300 m <sup>2</sup>	48 năm từ ngày 31/08/1998 đến 01/01/2046
8	Số 8 Đông Sơn, phường Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh	413 m <sup>2</sup>	48 năm từ ngày 31/08/1998 đến 01/01/2046
9	Lô II-3, KCN2, đường số 11, KCN Tân Bình, phường Tây Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh	9.987 m <sup>2</sup>	41 năm từ ngày 17/07/2006 đến 17/06/2047

**c) Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025	01/01/2025
- Đồng đô la Mỹ (USD)	655,29	668,49

**23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	52.684.961.249	86.002.046.442
Doanh thu bán bất động sản	6.572.632.215	2.152.240.481
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê	18.482.346.659	17.986.343.797
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	18.204.997.076	42.656.046.328
	<u>95.944.937.199</u>	<u>148.796.677.048</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**24 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	-	74.250.000
	-	74.250.000

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	52.343.303.586	82.374.595.955
Giá vốn bán bất động sản	6.291.026.481	2.800.988.368
Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê	4.730.701.588	7.601.895.095
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.262.463.867	37.023.841.538
	85.627.495.522	129.801.320.956

**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4.709.187.033	4.685.064.056
Cổ tức, lợi nhuận được chia	511.290.016	485.921.600
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	47.503.021	50.430.531
	5.267.980.070	5.221.416.187

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	101.564.662	177.149.935
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	214.108.726	155.216.983
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	124.798.644	11.573.753
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	4.489.398	99.921.934
Dự phòng/ hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(1.699.519.236)	8.180.034.363
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	-	66.814.800
	(1.254.557.806)	8.690.711.768

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	115.133.176
Chi phí dịch vụ mua ngoài	729.454.967	579.244.010
Chi phí khác bằng tiền	132.212.903	212.166.368
	861.667.870	906.543.554



**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.390.842	111.419.134
Chi phí nhân công	7.458.856.371	7.158.042.238
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.487.175.260	3.644.877.616
Thuế, phí, lệ phí	23.956.238	44.275.554
Chi phí dịch vụ mua ngoài	739.351.883	739.995.914
Chi phí khác bằng tiền	2.197.206.946	1.610.676.510
	<b>13.991.937.540</b>	<b>13.309.286.966</b>

**30 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập khác	103.657.724	82.984.842
	<b>103.657.724</b>	<b>82.984.842</b>

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	48.585.862	-
Các khoản bị phạt	340.739.017	24.853.285
	<b>389.324.879</b>	<b>24.853.285</b>

**32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.700.706.988	1.294.111.548
Các khoản điều chỉnh tăng	410.555.455	-
- Chi phí không hợp lệ	409.238.017	-
- Lỗi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm	1.317.438	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(511.290.016)	(485.921.600)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(511.290.016)	(485.921.600)
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.599.972.427	808.189.948
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>319.994.485</b>	<b>161.637.990</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	148.775.918	801.268.283
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(161.637.990)	(814.130.355)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>307.132.413</b>	<b>148.775.918</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính riêng  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	125.718.889	31.887.043.742
Chi phí nhân công	9.568.499.040	10.027.972.238
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.057.307.605	4.718.908.125
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.751.595.276	10.319.239.924
Chi phí khác bằng tiền	2.030.681.059	4.867.118.432
	<b>25.533.801.869</b>	<b>61.820.282.461</b>

**34 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

**Rủi ro về giá:**

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	617.996.701	-	-	617.996.701
	<b>617.996.701</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>617.996.701</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Đầu tư ngắn hạn	644.534.501	-	-	644.534.501
	<b>644.534.501</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>644.534.501</b>

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...



**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc 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 từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u> VND	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u> VND	<u>Trên 5 năm</u> VND	<u>Cộng</u> VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và các khoản trong đương tiền	2.916.014.893	-	-	2.916.014.893
Phải thu khách hàng, phải thu khác	12.175.962.419	1.000.000	-	12.176.962.419
Các khoản cho vay	12.050.000.000	34.700.000.000	-	46.750.000.000
	<u>27.141.977.312</u>	<u>34.701.000.000</u>	<u>-</u>	<u>61.842.977.312</u>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản trong đương tiền	3.633.722.435	-	-	3.633.722.435
Phải thu khách hàng, phải thu khác	45.548.620.401	1.000.000	-	45.549.620.401
Các khoản cho vay	9.960.000.000	24.700.000.000	-	34.660.000.000
	<u>59.142.342.836</u>	<u>24.701.000.000</u>	<u>-</u>	<u>83.843.342.836</u>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. 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 khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u> VND	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u> VND	<u>Trên 5 năm</u> VND	<u>Cộng</u> VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả	11.910.958.737	-	-	11.910.958.737
	<u>11.910.958.737</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.910.958.737</u>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Vay và nợ	4.474.203.454	-	-	4.474.203.454
Phải trả người bán, phải trả	26.887.329.063	-	-	26.887.329.063
	<u>31.361.532.517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31.361.532.517</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

**35 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

**36 . BÁO CÁO BỘ PHẬN****a) Theo lĩnh vực kinh doanh**

	<u>Hoạt động sản xuất và thương mại</u> VND	<u>Hoạt động dịch vụ</u> VND	<u>Tổng cộng toàn doanh nghiệp</u> VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	52.684.961.249	43.259.975.950	95.944.937.199
Chi phí bộ phận trực tiếp	52.343.303.586	33.284.191.936	85.627.495.522
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<u><b>341.657.663</b></u>	<u><b>9.975.784.014</b></u>	<u><b>10.317.441.677</b></u>
Tổng chi phí mua TSCĐ	-	2.536.934.313	2.536.934.313
Tài sản bộ phận trực tiếp	94.431.836.290	77.538.615.763	171.970.452.053
Tài sản không phân bổ			41.138.553.543
<b>Tổng tài sản</b>	<u><b>94.431.836.290</b></u>	<u><b>77.538.615.763</b></u>	<u><b>213.109.005.596</b></u>
Nợ phải trả bộ phận trực tiếp	9.429.798.166	5.996.243.848	15.426.042.014
Nợ phải trả không phân bổ			700.368.775
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<u><b>9.429.798.166</b></u>	<u><b>5.996.243.848</b></u>	<u><b>16.126.410.789</b></u>

**b) Theo khu vực địa lý**

Do toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đều diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Công ty không thực hiện lập và trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VĂN HÓA TÂN BÌNH**

Lô II-3, Nhóm CN 2, Đường số 11, KCN Tân Bình,  
P. Tây Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**37 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Nguyễn Thị Ngọc Duyên  
Người lập



Nguyễn Thị Ngọc Duyên  
Kế toán trưởng


Hoàng Minh Anh Tú  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2026

