CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106065776
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 17:38:41+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.0

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP

T-CORP ASSET MANAGEMENT CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC, SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN

DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISSION'S PORTAL AND STOCK EXCHANGE'S PORTAL

Kính gửi/To:
- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ *Ha Noi Stock Exchange*

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-CORP

T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company

Mã chứng khoán/*Stock Symbol*: TVC

Trụ sở chính/*Address*: 142 Đội Cấn, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội/ No. 142 Doi Can, Ngoc Ha Ward, Hanoi City

Điện thoại/*Telephone*: 024. 3772 4999 Fax: 024. 6273 2058

Người thực hiện công bố thông tin/ Person in charge of information disclosure: **Bà Nguyễn Thị Hằng/ Ms. Nguyen Thi Hang**

Loại thông tin công bố: ☐ 24 giờ ☐ 72 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☒ định kỳ

Information disclosure type: ☐ *24 hours* ☐ *72 hours* ☐ *irregular* ☐ *on demand* ☒ *periodic*

Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosure:

- Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp/ *The separate financial statements for the third quarter of 2026 of T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company.*
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng Quý III năm 2026 so với cùng kỳ năm trước và lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo âm/ *Explanation of changes in net profit after tax in the separate financial statements for Quarter III of 2026 compared to the same period last year and the loss after tax for the reporting period.*

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn http://tcorp.vn/danh-muc-qhcd/bao-cao-tai-chinh/./ *This information is disclosed on company website on October 30th 2026 at http://tcorp.vn/danh-muc-qhcd/bao-cao-tai-chinh/.*

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 declare to be responsible for the accuracy and completeness of the above information.*

Người được ủy quyền CBTT
Authorized person to disclose information

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP

Nguyen Thi Hang

Mẫu số 01-B

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP

T-CORP ASSET MANAGEMENT CORPORATION JOINT STOCK COMPANY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Hanoi, October 30, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE THE FINANCIAL STATEMENT

Kính gửi/*To*: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ *Hanoi Stock Exchange*

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 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, Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-CORP thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính riêng quý III/2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/ According to Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance providing guidelines on information disclosure on the securities market, T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company discloses the separate financial statements for the third quarter of 2026 to Hanoi Stock Exchange as follows:

1. Tên tổ chức/*Organization name*:

- Mã chứng khoán/*Stock symbol*: TVC
- Địa chỉ/*Address*: Số 142 Đội Cấn, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội/ *No. 142 Doi Can, Ngoc Ha Ward, Hanoi City.*
- Điện thoại liên hệ/*Telephone*: 024.3772 4999 Fax: 024.6273 2058
- Email: Contact@tcorp.vn Website: http://tcorp.vn/

2. Nội dung thông tin công bố/*Content of information disclosure*:

- BCTC riêng Quý III năm 2026/The separate financial statements for the third quarter of 2026:

☑ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)/*The separate financial statement (The registered company have no the subsidiary and the superior accounting unit that has affiliated units)*;

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)/*The consolidated financial statement (The registered company have subsidiaries)*;

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)/ *The general financial statement (The registered company have affiliated units having separate accounting parts)*.

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân/*Cases require an explanation of the reasons*:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán)/*The auditing organization gives an opinion that is not unqualified opinion with the financial statement (the audited financial statement)*:

☐ Có/*Yes* ☑ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory document in case of ticking "Yes"*:

☐ Có/*Yes* ☑ Không/*No*

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau soát xét từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC Quý III năm 2026)/ In the reporting period, profit after tax differs by 5% or more before and after review, or changes from a loss to a profit or vice versa (for the financial statements for the third quarter of 2026):

☐ Có/*Yes* ☑ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory document in case of ticking "Yes"*:

☐ Có/*Yes* ☑ Không/*No*

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/*In the reporting period of the business result report, the profit after corporate tax is difference of more 10% from the last year report*:

☑ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory document in case of ticking "Yes"*:

☑ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/*In the reporting period, profit after tax is loss, shifts from profit of the previous year report to loss on this period or vice versa*:

☑ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanatory document in case of ticking "Yes"*:

☑ Có/*Yes* ☐ Không/*No*

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/10/2026 tại đường dẫn/ This information is disclosed on the company website on October 30, 2026 at: http://tcorp.vn/danh-muc-qhcd/bao-cao-tai-chinh/

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong quý III năm 2026/ Report on transactions having a value of 35% or more of total assets in the third quarter of 2026.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau/*In case the registered company having transaction is required to report full contents*:

- Nội dung giao dịch/*Content of transactions*: **Không có/*None***

- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (*căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất*)/*Transaction value ratio/total asset value of the enterprise (%) (Based on the last the yearly financial statement)*: **Không có/*None***
- Ngày hoàn thành giao dịch/*Date completing transactions*: **Không có/*None***

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 công bố/ *We hereby declare to be responsible for the accuracy and completeness of the above information.*

Tài liệu đính kèm/Attached files:

- *Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2026/ The Separate Financial Statements for the Third Quarter of 2026;*
- *Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng Quý III năm 2026 so với cùng kỳ năm trước và lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo âm/ Explanation of changes in net profit after tax in the separate financial statements for Quarter III of 2026 compared to the same period last year and the loss after tax for the reporting period.*

Đại diện tổ chức/*Organization Representative*
Người được ủy quyền CBTT/*Authorized person to disclose information*

M.S.D.N: 0106865776 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP
P. NGỌC HÀ - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Thị Hằng/ *Nguyen Thi Hang*

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản T-Corp/ ***T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company***

Địa chỉ/*Address*: 142 Đội Cấn, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam / *No. 142 Doi Can, Ngoc Ha Ward, Hanoi, Vietnam*

Số: 82./2026/CV-TVC

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Hanoi, October 30, 2026

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng Quý III năm 2026 so với cùng kỳ năm trước và lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo âm

Re: Explanation of changes in net profit after tax in the separate financial statements for Quarter III of 2026 compared to the same period last year and the loss after tax for the reporting period

Kính gửi/To:- Ủy ban chứng khoán Nhà nước/*The State Securities Commission*

- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội/*Ha Noi Stock Exchange*

Tên Công ty/*Company Name*: **Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp/** ***T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company***

Trụ sở chính/*Address*: 142 Đội Cấn, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội/ *No. 142 Doi Can, Ngoc Ha Ward, Hanoi City.*

Điện thoại/ *Telephone*: 024.3722.4999 Fax: 024.6273.2058

Thực hiện Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản T-Corp xin giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2026 so với cùng kỳ năm trước và lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo âm, cụ thể như sau:

In compliance with Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance on guidelines for information disclosure in the securities market, T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company hereby provides an explanation regarding changes in net profit after corporate income tax in the separate financial statements for Quarter III of 2026 compared to the same period last year and the loss after tax for the reporting period, as follows:

1. Giải trình biến động lợi nhuận so với cùng kỳ năm trước

Explanation of changes in profit compared to the same period last year

Đơn vị tính/Unit: VNĐ

Chỉ tiêu/ Items	Quý III năm 2026/ Quarter III of 2026	Quý III năm 2025/ Quarter III of 2025	Chênh lệch/ Difference	Biến động/ Movement %
1	2	3	4 = (2-3)	5 =(4/3)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ *Revenue from Sales of Goods and Provision of Services*	14.767.680	-	14.767.680	-
Giá vốn hàng bán/ *Cost of Goods Sold*	-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác/ *Financial Operating Revenue and Other Income*	20.169.910.775	25.948.140.058	(5.778.229.283)	-22,3%
Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác/ *Financial Expenses, Selling Expenses, Administrative Expenses, and Other Expenses*	48.416.235.020	22.732.716.607	25.683.518.413	113,0%
Lợi nhuận sau thuế/ *Profit after tax*	**(28.231.556.565)**	**3.215.423.451**	**(31.446.980.016)**	**-978,0%**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản T-Corp/ ***T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company***
Địa chỉ/*Address*: 142 Đội Cấn, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam / *No. 142 Doi Can, Ngoc Ha Ward, Hanoi, Vietnam*

Quý III năm 2026, Công ty ghi nhận lỗ sau thuế 28.231.556.565 đồng, trong khi cùng kỳ năm 2025 ghi nhận lãi sau thuế 3.215.423.451 đồng, tương ứng giảm 31.446.980.016 đồng.

Nguyên nhân chủ yếu do cùng kỳ năm 2025 Công ty ghi nhận hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi 100,64 tỷ đồng làm giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, trong khi kỳ này không phát sinh. Bên cạnh đó, trước diễn biến không thuận lợi của thị trường chứng khoán, doanh thu hoạt động tài chính giảm 5,78 tỷ đồng và Công ty vẫn ghi nhận lỗ từ hoạt động bán chứng khoán kinh doanh. Các yếu tố trên dẫn đến Công ty ghi nhận lỗ sau thuế trong kỳ.

In Quarter III of 2026, the Company recorded a net loss after tax of VND 28,231,556,565, compared to a net profit after tax of VND 3,215,423,451 in the same period of 2025, representing a decrease of VND 31,446,980,016.

The decrease was mainly attributable to the reversal of provision for doubtful receivables of VND 100.64 billion recognised in the same period of 2025, which reduced general and administrative expenses, while no such reversal arose in the current period. In addition, amid unfavourable stock market developments, financial income decreased by VND 5.78 billion and the Company continued to record losses on disposal of trading securities. As a result, the Company recorded a net loss after tax for the period.

Trên đây là giải trình của Công ty về biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2026 so với cùng kỳ năm trước và lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo âm.

The above is the Company's explanation regarding changes in net profit after tax in the separate financial statements for Quarter III of 2026 compared to the same period last year and the net loss after tax for the reporting period.

Trân trọng/ *Best regards*!

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN
QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP
T-Corp Asset Management
Corporation Joint Stock Company

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP
M.S.D.N: 0106065776 - C.T.C.P
P. NGỌC HÀ - TP. HÀ NỘI

CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Thị Hằng

Nơi nhận/Recipients:
- Như trên/ As above;
- Lưu VPHĐQT/ Archived the board office.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ III NĂM 2026



Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG	2-3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5-6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	7-26

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30/09/2026

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**912.225.561.003**	**1.342.128.329.591**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**2.220.259.875**	**22.713.749.295**
	Tiền	111		2.220.259.875	22.713.749.295
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**10**	**829.866.894.390**	**1.241.270.499.226**
	Chứng khoán kinh doanh	121		322.474.414.001	881.378.913.317
	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(22.336.496.557)	(46.768.203.101)
	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		569.474.776.946	446.405.589.010
	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(39.745.800.000)	(39.745.800.000)
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**77.975.921.855**	**75.769.070.914**
	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	29.418.530.000	22.655.500.000
	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		896.933.125	266.020.378
	Phải thu ngắn hạn khác	135	8	47.660.458.730	52.847.550.536
VI.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**2.162.484.883**	**2.375.010.156**
	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	6	171.127.353	295.277.130
	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	13	1.991.357.530	2.079.733.026
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**755.870.946.680**	**739.719.610.533**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**196.685.500**	**269.345.500**
	Phải thu dài hạn khác	215		196.685.500	269.345.500
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**322.287.298**	**793.411.890**
	Tài sản cố định hữu hình	221	9	322.287.298	793.411.890
	- Nguyên giá	*222*		*4.516.497.909*	*4.516.497.909*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(4.194.210.611)*	*(3.723.086.019)*
V.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**100.000.000**	**50.000.000**
	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		100.000.000	50.000.000
VI.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**755.238.494.419**	**738.547.996.415**
	Đầu tư vào công ty con	261	10	755.238.494.419	738.547.996.415
VII.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**13.479.463**	**58.856.728**
	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	6	13.479.463	58.856.728
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**1.668.096.507.683**	**2.081.847.940.124**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 30/09/2026

C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**515.341.917.432**	**697.929.818.341**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**515.341.917.432**	**697.929.818.341**
	Phải trả người lao động	315		1.272.389.777	903.891.945
	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	11	38.790.515.549	43.899.621.004
	Phải trả ngắn hạn khác	320	12	214.345.698.460	115.754.785.296
	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	14	237.466.640.278	513.904.846.728
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		23.466.673.368	23.466.673.368
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**15**	**1.152.754.590.251**	**1.383.918.121.783**
	Vốn góp của chủ sở hữu	411		761.555.700.000	961.555.700.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*761.555.700.000*	*961.555.700.000*
	Thặng dư vốn	412		17.395.313.506	24.130.116.784
	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
	Quỹ đầu tư phát triển	418		23.716.973.549	23.716.973.549
	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		23.522.719.055	23.522.719.055
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		326.563.884.141	350.992.612.395
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*350.992.612.395*	*343.587.128.725*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*(24.428.728.254)*	*7.405.483.670*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.668.096.507.683**	**2.081.847.940.124**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đỗ Tất Thắng	Hoàng Văn Quân	Nguyễn Thị Hằng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý III năm 2026

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026 (VND)	Quý III năm 2025 (VND)	Lũy kế năm 2026 (VND)	Lũy kế năm 2025 (VND)
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		14.767.680	-	14.767.680	
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		14.767.680	-	14.767.680	
4.	Giá vốn hàng bán	11		-	-	-	
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**14.767.680**	**-**	**14.767.680**	
6.	Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	16	20.169.910.775	25.948.140.058	70.240.921.166	100.213.214.359
8.	Chi phí tài chính	23	17	45.930.381.216	115.878.686.899	85.102.278.866	167.480.195.765
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*6.507.066.883*	*3.583.942.615*	*19.028.383.045*	*15.202.891.981*
9.	Chi phí bán hàng	25	18	41.058.911	112.042.770	159.528.911	198.033.609
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	18	2.409.267.738	(93.521.000.562)	7.980.759.521	(81.251.093.787)
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(28.196.029.410)**	**3.478.410.951**	**(22.986.878.452)**	**13.786.078.772**
12.	Thu nhập khác	31		-	-	-	
13.	Chi phí khác	32	19	35.527.155	262.987.500	1.441.849.802	940.901.807
14.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(35.527.155)**	**(262.987.500)**	**(1.441.849.802)**	**(940.901.807)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**(28.231.556.565)**	**3.215.423.451**	**(24.428.728.254)**	**12.845.176.965**
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	20	-	-	-	
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**(28.231.556.565)**	**3.215.423.451**	**(24.428.728.254)**	**12.845.176.965**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đỗ Tất Thắng	Hoàng Văn Quân	Nguyễn Thị Hằng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế năm nay (VND)	Lũy kế năm trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		**(24.428.728.254)**	**12.845.176.965**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		471.124.592	483.910.488
Các khoản dự phòng	03		(24.431.706.544)	(89.954.085.308)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(24.703.337.595)	(13.371.521.023)
Chi phí đi vay	06		19.028.383.045	15.202.891.981
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		**(54.064.264.756)**	**(74.793.626.897)**
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.045.815.445)	(48.471.200.466)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		98.988.829.526	102.976.291.099
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		169.527.042	(250.756.233)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		558.904.499.316	(273.735.581.004)
Chi phí đi vay đã trả	14		(24.166.907.030)	(15.202.891.981)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		**577.785.868.653**	**(309.477.765.482)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(50.000.000)	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(419.500.000.000)	(136.609.904.109)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		312.221.283.352	157.500.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(16.690.498.004)	(45.661.889.174)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.912.866.307	13.371.521.023
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		**(115.106.348.345)**	**(11.400.272.260)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG(TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế năm nay (VND)	Lũy kế năm trước (VND)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		(206.734.803.278)	(27.128.362.680)
Tiền thu từ đi vay	33		1.841.619.858.100	1.794.173.615.689
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.118.058.064.550)	(1.412.997.811.240)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		**(483.173.009.728)**	**354.047.441.769**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(20.493.489.420)**	**33.169.404.027**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		22.713.749.295	17.050.016.047
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**2.220.259.875**	**50.219.420.074**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đỗ Tất Thắng	Hoàng Văn Quân	Nguyễn Thị Hằng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản T-Corp (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 cấp lần đầu ngày 20/12/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 11/08/2026.

Tên giao dịch quốc tế của Công ty là T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company. Tên viết tắt của Công ty là Tập đoàn T-Corp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 28 ngày 11/08/2026 là 761.555.700.000 đồng tương ứng với 76.155.570 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã cổ phiếu là TVC.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2026 là: 16 người (tại ngày 01/01/2026 là 16 người).

Trụ sở chính của Công ty tại số 142 Đội Cấn, Phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư tài chính.

Các hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đâu, tư vấn đầu tư;
- Đại lý môi giới đấu giá;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Dịch vụ thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; và
- Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ Quản trị bất động sản.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là trong vòng 12 tháng theo năm tài chính dương lịch bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 30/09/2026, Công ty có khoản đầu tư vào Công ty con sau:

STT	Tên	Địa chỉ	Đăng ký kinh doanh
1	Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	Tầng 2 Số 142 phố Đội Cấn, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội	Hoạt động trong lĩnh vực chứng khoán.

Tỷ lệ sở hữu khoản đầu tư của Công ty tại ngày 30/09/2026 là 71,4%, tại ngày 01/01/2026 là 69,47%.

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Theo đó, một số số liệu so sánh đã được phân loại, trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 KỲ KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 năm dương lịch.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và lập Báo cáo tài chính riêng này là đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 TUYÊN BỐ VỀ TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tại Việt Nam.

Ngoài báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty còn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo quy định về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của cả Tập đoàn.

3.2 ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN MỚI VỀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN DOANH NGHIỆP

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 01/01/2026 trên cơ sở phi hồi tố, có phân loại lại một số chỉ tiêu tương ứng, trừ trường hợp Thông tư 99 có quy định cụ thể khác. Một số dữ liệu tương ứng đã được phân loại lại phù hợp với các trình bày của Thông tư 99 như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 23 dưới đây.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026.

4.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh

Là các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh (mua vào, bán ra để kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán, Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác (chứng chỉ quỹ, quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán, hợp đồng tương lai, thương phiếu, hối phiếu).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận 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.

Trong quá trình nắm giữ, Công ty không được tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh, dự phòng được thực hiện căn cứ vào giá trị thị trường của từng chứng khoán tại thời điểm cuối kỳ kế toán. Đối với chứng khoán kinh doanh không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm cuối kỳ kế toán, việc lập

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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.

Việc trích lập dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con 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.

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 ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.4 HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát hoặc không được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn hoặc được kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia hợp đồng. Hợp đồng BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh.

Đối với trường hợp Công ty là bên không có quyền đồng kiểm soát BCC, được hưởng lợi ích cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC:

- Nếu bản chất là thuê tài sản (góp vào BCC bằng tài sản phi tiền tệ) thì coi như giao dịch cho thuê tài sản.
- Nếu bản chất là giao dịch cho vay (góp vào BCC bằng tiền) thì coi như giao dịch cho vay.

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng; 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 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác; và
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, ...

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định 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; hoặc đối với các khoản 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 và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.6 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí sửa chữa hoàn thiện văn phòng và các chi phí khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành. Trong đó:

- Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng: được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.
- Tiền sửa chữa văn phòng được Công ty phân bổ trong thời gian không quá 36 tháng.

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá và hao mòn luỹ kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác (nếu có). Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính của các tài sản cố định cụ thể như sau:

Loại tài sản	*Thời gian khấu hao (năm)*
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	07

4.8 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả 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, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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 cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp (cổ đông, thành viên góp vốn).
- 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.

4.9 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu).

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

4.10 CHI PHÍ ĐI VAY VÀ VỐN HÓA CÁC KHOẢN CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ phát sinh, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện, khi đó chi phí đi vay được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản tương ứng cho đến khi tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng hoặc khai thác theo dự kiến.

Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện trên cơ sở phù hợp với thời gian và mức độ đầu tư thực tế, và chỉ áp dụng trong thời gian phát sinh các hoạt động cần thiết để chuẩn bị tài sản cho mục đích sử dụng dự kiến.

4.11 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp.
Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

Thặng dư vốn được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại và giá tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình, cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn và chi phí phát hành cổ phiếu tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công.

Cổ phiếu mua lại của chính mình: phản ánh giá trị hiện có giá trị cổ phiếu mua lại của chính mình, cổ phiếu đã phát hành bởi Công ty và được chính Công ty mua lại.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp, tình hình phân chia lợi nhuận hoặc áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố các sai sót trọng yếu của các năm trước. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư, trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam và được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.12 DOANH THU

Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh, khi chắc chắn thu được lợi ích kinh tế, được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản được quyền nhận, không phân biệt đã thu tiền hay sẽ thu được tiền. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

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, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- 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.

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.

Doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi bán chứng khoán kinh doanh, lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và đặt cọc mua cổ phiếu OTC, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi trái phiếu, lãi chuyển nhượng cổ phần và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác, cụ thể như sau:

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ;

- Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận từng ngày và theo từng sàn giao dịch chứng khoán là số chênh lệch giữa tổng giá trị chứng khoán bán ra trong ngày cao hơn giá vốn tương ứng; trong đó giá trị ghi sổ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền, giá bán là giá khớp lệnh trong giao dịch đặt lệnh bán chứng khoán;
- Lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng đặt cọc mua cổ phiếu OTC được xác định trên cơ sở lãi suất cố định trong từng hợp đồng và thời gian hợp tác đầu tư/ đặt cọc. Các khoản lãi này có thể thay đổi khi hai bên có thỏa thuận khác; và
- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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.

4.13 CHI PHÍ

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

4.14 THUẾ

Thuế GTGT đầu vào được hạch toán theo phương pháp khấu trừ.

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

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. Việc xác định lợi nhuận chịu thuế và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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 riêng và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ 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.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

Các loại thuế khác được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

4.15 CÁC 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.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
- Tiền mặt	76.516.000	-
- Tiền gửi không kỳ hạn	2.143.743.875	22.713.749.295
Cộng	**2.220.259.875**	**22.713.749.295**

Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng:	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)	1.063.752.722	19.254.862.369
- Các ngân hàng khác	1.079.991.153	3.458.886.926
Cộng	**2.143.743.875**	**22.713.749.295**

6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Khoản mục	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ngắn hạn	***171.127.353***	***295.277.130***
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	822.184	48.300.008
- Chi phí khác	170.305.169	246.977.122
Dài hạn	***13.479.463***	***58.856.728***
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	*13.251.663*	*23.003.644*
- Chi phí khác	227.800	35.853.084
Cộng	**184.606.816**	**354.133.858**

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	***29.418.530.000***	***22.655.500.000***
Phải thu tiền bán chứng khoán chờ về	29.418.530.000	22.655.500.000
Cộng	**29.418.530.000**	**22.655.500.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

8. PHẢI THU KHÁC

Chỉ tiêu	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**47.660.458.730**	-	**52.847.550.536**	-
- Tạm ứng	47.625.208.730	-	45.164.950.536	-
+ Ông Phạm Thanh Tùng (1)	*39.247.819.755*	-	*13.300.000.000*	-
+ Ông Hoàng Văn Quân (2)	*5.933.614.174*	-	-	-
+ Các nhân viên khác	*2.443.774.801*	-	*31.864.950.536*	-
- Ký cược, ký quỹ	*250.000*	-	*250.000*	-
- Phải thu khác	35.000.000	-	7.682.350.000	-
Dài hạn	**196.685.500**	-	**269.345.500**	-
- Ký cược, ký quỹ	196.685.500	-	269.345.500	
Cộng	**47.857.144.230**	-	**53.116.896.036**	-

(1): Khoản tạm ứng thưởng hiệu suất đầu tư năm 2024 cho ông Phạm Thanh Tùng.
(2): Khoản tạm ứng phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số đầu năm	**4.440.152.455**	**76.345.454**	**4.516.497.909**
Số cuối kỳ	**4.440.152.455**	**76.345.454**	**4.516.497.909**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	**(3.672.592.095)**	**(50.493.924)**	**(3.723.086.019)**
Khấu hao trong kỳ	(456.430.436)	(14.694.156)	(471.124.592)
Số cuối kỳ	**(4.129.022.531)**	**(65.188.080)**	**(4.194.210.611)**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	**767.560.360**	**25.851.530**	**793.411.890**
Số cuối kỳ	**311.129.924**	**11.157.374**	**322.287.298**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

Chỉ tiêu	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
Cổ phiếu niêm yết	**322.474.414.001**	**300.285.953.400**	**(22.336.496.557)**	**881.378.913.317**	**844.255.159.000**	**(46.768.203.101)**
- CTG	273.578.382.429	258.597.000.000	(14.981.382.429)	311.716.844.716	320.969.220.000	-
- HPG	3.163.665.000	3.022.500.000	(141.165.000)	175.875.975.339	173.722.560.000	(2.153.415.339)
- SHB	-	-	-	98.114.719.847	91.723.500.000	(6.391.219.847)
- MBB	-	-	-	80.077.403.738	74.888.000.000	(5.189.403.738)
- VCI	-	-	-	73.800.710.551	59.018.070.000	(14.782.640.551)
- SSI	43.713.539.128	36.499.590.000	(7.213.949.128)	-	-	-
- VPB	2.018.827.444	2.166.863.400	-	-	-	-
- Khác	-	-	-	141.793.259.126	123.933.809.000	(18.251.523.626)
Cộng	**322.474.414.001**	**300.285.953.400**	**(22.336.496.557)**	**881.378.913.317**	**844.255.159.000**	**(46.768.203.101)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

HỢP TÁC ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

Chỉ tiêu	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	**344.851.116.648**	**305.105.316.648**	**(39.745.800.000)**	**256.859.000.000**	**217.113.200.000**	**(39.745.800.000)**
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Rồng Việt (1)	43.920.000.000	43.920.000.000	-	63.920.000.000	63.920.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Gió Mới (1)	102.099.000.000	62.353.200.000	(39.745.800.000)	120.369.000.000	80.623.200.000	(39.745.800.000)
- Công ty Cổ phần Tcapital (1)	34.170.000.000	34.170.000.000	-	46.170.000.000	46.170.000.000	-
- Ông Trịnh Huy Bình (1)	26.400.000.000	26.400.000.000	-	26.400.000.000	26.400.000.000	-
- Ông Hoàng Văn Quân (2)	58.262.116.648	58.262.116.648	-	-	-	-
- Bà Nguyễn Thị Vân (3)	80.000.000.000	80.000.000.000	-	-	-	-
Lãi dự thu của hợp đồng hợp tác đầu tư	**412.641.066**	**412.641.066**	-	**412.641.066**	**412.641.066**	-
Cộng	**345.263.757.714**	**305.517.957.714**	**(39.745.800.000)**	**257.271.641.066**	**217.525.841.066**	**(39.745.800.000)**
Các khoản đầu tư là các bên liên quan	**58.262.116.648**			...		

(*): Các khoản phải thu từ hợp tác đầu tư bao gồm:

1. Theo Hợp đồng được ký kết giữa Công ty và các đối tác, mục đích chuyển tiền hợp tác đầu tư, Công ty được hưởng mức lợi nhuận cố định theo từng hợp đồng, không phụ thuộc vào kết quả đầu tư kinh doanh của bên nhận đầu tư, thời hạn hợp tác không quá 365 ngày kể từ ngày Công ty chuyển tiền hợp tác đầu tư. Các khoản hợp tác này đều đã quá hạn thanh toán theo điều khoản hợp đồng. Việc đàm phán và ký kết hợp đồng với các đối tác này do các cá nhân trong Ban lãnh đạo cũ của Công ty trực tiếp thực hiện. Ban lãnh đạo hiện tại của Công ty đã dừng ghi nhận lãi từ 01/01/2023. Số dư chưa trích lập đã được bảo đảm nghĩa vụ trả nợ bằng tài sản là các cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt và các cá nhân khác theo các biên bản làm việc giữa Công ty với Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt và các cá nhân.

2. Khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư với ông Hoàng Văn Quân về việc hợp tác đầu tư các chứng khoán niêm yết theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 11A/2026/NQ-HĐQT/T-CORP ngày 15/06/2026. Khoản hợp tác này được đảm bảo bằng các cổ phiếu niêm yết thuộc trên tài khoản chứng khoán của ông Hoàng Văn Quân.

3. Khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư với bà Nguyễn Thị Vân về việc hợp tác đầu tư các chứng khoán niêm yết. Khoản hợp tác này được đảm bảo bằng các cổ phiếu niêm yết thuộc trên tài khoản chứng khoán của bà Nguyễn Thị Vân.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

CHO VAY

Chỉ tiêu	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Gốc hợp đồng cho vay	**207.536.600.000**	**207.536.600.000**	-	**188.250.000.000**	**188.250.000.000**	-
- Ông Lê Đặng Tuấn Linh	-	-	-	34.900.000.000	34.900.000.000	-
- Ông Đào Duy Nam	75.380.000.000	75.380.000.000	-	-	-	-
- Ông Hoàng Việt Dũng	95.441.300.000	95.441.300.000	-	85.050.000.000	85.050.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Vân	36.715.300.000	36.715.300.000	-	68.300.000.000	68.300.000.000	-
Lãi dự thu của hợp đồng cho vay	**16.674.419.232**	**16.674.419.232**	-	**883.947.944**	**883.947.944**	-
Cộng	**224.211.019.232**	**224.211.019.232**	-	**189.133.947.944**	**189.133.947.944**	-

Các khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn giữa Công ty với các bên đi vay có lãi suất 9%-10%/năm, thời hạn vay 06 tháng, tài sản đảm bảo là cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của bên thứ ba. Đối với số dư của các đối tượng còn lại, các cá nhân đã dùng cổ phiếu niêm yết để đảm bảo; các cổ phiếu này đã được phong tỏa tại Công ty Chứng khoán để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

10.4 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Thông tin chi tiết về Công ty con của Công ty tại ngày 30/09/2026 như sau:

Chỉ tiêu	30/09/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào công ty con	**755.238.494.419**	**755.238.494.419**	-	**738.547.996.415**	**738.547.996.415**	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán T-cap	755.238.494.419	755.238.494.419		738.547.996.415	738.547.996.415	
Cộng	**755.238.494.419**	**755.238.494.419**	-	**738.547.996.415**	**738.547.996.415**	-

(*) Công ty Cổ phần Chứng Khoán T-cap có hoạt động chính trong lĩnh vực môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán. Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là TVB.

Tỷ lệ sở hữu khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Chứng Khoán T-Cap tại ngày 30/09/2026 là: 71,4% (tại ngày 01/01/2026 là 69,47%).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ngắn hạn	***38.790.515.549***	***43.899.621.004***
- Chi phí lãi vay	323.927.264	5.462.451.249
- Chi phí phải trả hoạt động tài chính	38.466.588.285	38.437.169.755
Cộng	**38.790.515.549**	**43.899.621.004**

12. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
Ngắn hạn	**214.345.698.460**	**115.754.785.296**
- Nhận đặt cọc mua bất động sản (*)	209.100.000.000	115.000.000.000
- Các khoản trích theo lương	154.296.406	153.339.406
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.091.402.054	601.445.890
Cộng	**214.345.698.460**	**115.754.785.296**
Phải trả khác là bên liên quan	**209.100.000.000**	**115.000.000.000**

(Xem chi tiết tại thuyết minh về các bên liên quan)

(*): Khoản nhận đặt cọc theo thoả thuận số 2808/2025/TTĐC-BĐS ngày 28/08/2025 và các Phụ lục sửa đổi, bổ sung về việc đặt cọc mua chung bất động sản làm trụ sở chính giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap. Giá trị khoản nhận đặt cọc tối đa là 350 tỷ. Tại ngày 30/09/2026, giá trị khoản đặt cọc là 209.1 tỷ đồng, thời hạn thỏa thuận trong vòng 1 năm và sẽ tự động chấm dứt trước thời hạn nếu hai bên ký kết hợp đồng mua bán chính thức với bên chuyển nhượng hoặc chấm dứt giao dịch theo thỏa thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Khoản mục	01/01/2026 (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	30/09/2026 (VND)
Phải nộp	-	**368.177.762**	**368.177.762**	-
Thuế GTGT đầu ra	-	1.182.320	1.182.320	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	366.995.442	366.995.442	-
Phải thu	**2.079.733.026**	**9.379.979**	**97.755.475**	**1.991.357.530**
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.981.977.551			1.981.977.551
Thuế thu nhập cá nhân	97.755.475	9.379.979	97.755.475	9.379.979

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Khoản mục	30/09/2026 (VND)	Trong năm (VND)		01/01/2026 (VND)
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	***237.466.640.278***	***1.841.619.858.100***	***2.118.058.064.550***	***513.904.846.728***
Vay margin tại các công ty chứng khoán	237.466.640.278	1.841.619.858.100	2.118.058.064.550	513.904.846.728
Cộng	**237.466.640.278**	**1.841.619.858.100**	**2.118.058.064.550**	**513.904.846.728**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Công ty TNHH MTV Tùng	160.214.630.000	21,04%	160.214.630.000	16,66%
Ông Phạm Thanh Tùng	83.901.340.000	11,02%	83.901.340.000	8,73%
Các cổ đông khác	517.439.730.000	67,94%	717.439.730.000	74,61%
	761.555.700.000	**100%**	**961.555.700.000**	**100%**

15.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHI LỢI NHUẬN

Khoản mục	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	*961.555.700.000*	*961.555.700.000*
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	*200.000.000.000*	-
Vốn góp cuối năm	*761.555.700.000*	*961.555.700.000*

15.3 CỔ PHIẾU

Khoản mục	30/09/2026 (VND)	01/01/2026 (VND)
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.155.570	96.155.570
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.155.570	96.155.570
Cổ phiếu phổ thông	*96.155.570*	*96.155.570*
- Số lượng Cổ phiếu được mua lại	20.000.000	-
Cổ phiếu phổ thông	*20.000.000*	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	76.155.570	96.155.570
Cổ phiếu phổ thông	76.155.570	96.155.570
** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:*	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.4 BIẾN ĐỘNG TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	LNST thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.186.106.700.000	52.437.300.000	(56.115.046.965)	23.716.973.549	23.522.719.055	343.587.128.725	1.573.255.774.364
- Lãi trong năm trước						7.405.483.670	7.405.483.670
- Giảm khác	(224.551.000.000)	(28.307.183.216)	56.115.046.965				(196.743.136.251)
Số dư đầu năm nay	961.555.700.000	24.130.116.784	-	23.716.973.549	23.522.719.055	350.992.612.395	1.383.918.121.783
- Lãi trong năm nay						(24.428.728.254)	(24.428.728.254)
- Giảm khác	(200.000.000.000)	(6.734.803.278)					(206.734.803.278)
Số dư cuối kỳ	**761.555.700.000**	**17.395.313.506**	**-**	**23.716.973.549**	**23.522.719.055**	**326.563.884.141**	**1.152.754.590.251**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

16. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Khoản mục	Quý III năm 2026 (VND)	Quý III năm 2025 (VND)
- Lãi tiền gửi	10.386.156	1.938.952.030
- Lãi mua, bán chứng khoán kinh doanh	8.244.989.369	20.977.570.976
- Lãi cho vay	5.702.076.000	3.031.617.052
- Thu nhập từ cổ tức nhận được	6.212.459.250	-
Cộng	**20.169.910.775**	**25.948.140.058**

17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Khoản mục	Quý III năm 2026 (VND)	Quý III năm 2025 (VND)
- Lãi tiền vay	6.507.066.883	3.583.942.615
- Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	30.331.016.524	97.371.174.626
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	3.977.805.621	14.641.525.817
- Chi phí tài chính khác	5.114.492.188	282.043.841
Cộng	**45.930.381.216**	**115.878.686.899**

18. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Khoản mục	Quý III năm 2026 (VND)	Quý III năm 2025 (VND)
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**2.409.267.738**	**(93.521.000.562)**
Chi phí nhân viên quản lý	1.154.701.536	5.570.295.597
Chi phí vật liệu quản lý	6.996.514	74.319.119
Chi phí khấu hao tài sản cố định	148.517.600	161.303.496
Thuế, phí và lệ phí	57.365.526	92.158.732
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.018.726.633	1.210.433.850
Chi phí bằng tiền khác	22.959.929	14.488.644
Trích lập dự phòng khó đòi	-	(100.644.000.000)
Các khoản chi phí bán hàng	**41.058.911**	**112.042.770**
Chi phí bằng tiền khác	41.058.911	112.042.770
Cộng	**2.450.326.649**	**(93.408.957.792)**

19. CHI PHÍ KHÁC

Khoản mục	Quý III năm 2026 (VND)	Quý III năm 2025 (VND)
- Chi phí khác	35.527.155	262.987.500
Cộng	**35.527.155**	**262.987.500**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

20. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Khoản mục	Quý III năm 2026 (VND)	Quý III năm 2025 (VND)
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	**(24.428.728.254)**	**12.845.176.965**
Điều chỉnh	(6.669.642.782)	285.209.722
+ Các khoản chi phí không được trừ	1.441.849.802	262.987.500
+ Tiền lương và phụ cấp HĐQT không tham gia điều hành	66.666.666	22.222.222
+ Thu nhập không chịu thuế (Chia cổ tức bằng tiền)	(8.178.159.250)	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	(31.098.371.036)	13.130.386.687
- Lỗ năm trước chuyển sang	-	(13.152.369.832)
- Thu nhập tính thuế	-	-
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	-	-
Chi phí thuế TNDN (*)	-	-

(*) Chi phí thuế TNDN được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

21. CHUYỂN LỖ

Năm phát sinh	Chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến 30/09/2026	Lỗ chưa kết chuyển tại 30/09/2026
		VND	VND	VND
2022	2027	(532.979.978.607)	(525.416.851.668)	(7.563.126.939)
Tổng			**(525.416.851.668)**	**(7.563.126.939)**

22. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

STT	Tên Công ty, Cá nhân	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	Công ty con
2	Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt	Cổ đông lớn
3	Ông Phạm Thanh Tùng	Cổ đông lớn
4	Ông Hoàng Văn Quân	Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Thu nhập và tiền lương của các thành viên của Ban Quản trị:

		Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hằng	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 29/03/2024)	156.000.000	245.600.000
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25/04/2026)	33.333.333	-
Bà Phan Thị Thu Hà	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 14/06/2025)	33.333.333	22.222.222

Giao dịch với các bên liên quan:

	Quý III/2026 VND	Quý III/2025 VND
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-cap	**641.284.742**	**14.745.781**
Trong đó có;		
Phí lưu ký	11.896.027	8.684.384
Phí mua, bán chứng khoán, phí chuyển khoản	29.220.868	4.004.623
Lãi tiền gửi nhà đầu tư	167.847	2.056.774
Thỏa thuận đặt cọc mua chung Bất động sản làm trụ sở chính công ty	600.000.000	100.000.000.000
- Tổng giá trị giao dịch mua bán chứng khoán trên tài khoản mở tại Công ty con	105.983.163.000	14.639.323.000
- Hoàng Văn Quân		
Hợp đồng hợp tác đầu tư	(17.737.883.352)	

Số dư với các bên liên quan

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap		
Tiền gửi giao dịch chứng khoán	1.000.818.557	2.763.080.416
Tiền đặt cọc mua chung Bất động sản làm trụ sở chính công ty	209.100.000.000	115.000.000.000
Phải trả phí nhận đặt cọc BĐS	4.489.956.164	-
- Hoàng Văn Quân		
Hợp đồng hợp tác đầu tư	58.262.116.648	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

23. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY và số liệu trên Báo cáo tài chính riêng tự lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025.

Năm tài chính 2026 là năm tài chính đầu tiên Công ty áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025. Theo đó, một số số liệu so sánh đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC.

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Đỗ Tất Thắng	Hoàng Văn Quân	Nguyễn Thị Hằng