

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 commit that the disclosed information is true and accurate, and we take full responsibility before the law for the content of the information disclosed.

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



CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Chi Hằng



**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 31 tháng 03 năm 2026

Hà Nội, March 31, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ 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 quý I/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau/ *According to clause 3 Article 14 the Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020 of the Ministry of Finance providing guidelines the information disclosure on the securities market, T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company discloses the financial statement for the first quarter of 2025 to Hanoi Stock Exchange:*

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 đã được kiểm toán năm 2025/*The audited financial statement for 2025:*

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 kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024)/*In the reporting period, profit after tax is difference of more 5% between before and after auditing, shifting from a loss to a profit or vice versa (The financial statement in 2024):*

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 pervious 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: 31/03/2026 tại đường dẫn/ This information is disclosed on the company website on March 31 2026 at: <http://tcorp.vn/danh-muc-ghcd/bao-cao-tai-chinh/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025/*Report on transactions having from more than 35% value of total assets in 2025.*

Trường hợp ICNY 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:

- BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2025/ The audited separate financial statement for 2025;
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trong Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán so với cùng kỳ năm ngoài/Explain the change of profit after tax on the audited separate financial statement between for 2025 and the previous year.

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



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: Số 142 Đội Cấn, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội/ No. 142 Doi Can, Ngoc Ha Ward, Hanoi City.

Số: 20./2026/CV-T-CORP

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

V/v: Giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN của BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2025 chênh lệch so với cùng kỳ năm trước

Hanoi, day 31 month 03 year 2026

Re: Explanation of the variance in profit after corporate income tax in the audited financial statements for 2025

**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: Số 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 lợi nhuận sau thuế TNDN của BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2025 so với cùng kỳ năm trước 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 the net profit after corporate income tax in the audited separate financial statements for 2025 compared to the same period last year, as follows:



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

Địa chỉ/Address: Số 142 Đội Cấn, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội/ No. 142 Doi Can, Ngoc Ha Ward, Hanoi City.

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu/ Items	Quý IV Năm 2025/ Quarter IV of 2025	Quý IV Năm 2024/ Quarter IV of 2024	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				
Giá vốn hàng bán/ Cost of Goods Sold				
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác/ Financial Operating Revenue and Other Income	125.099.568.007	330.805.482.160	-205.705.914.153	-62%
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	117.694.084.337	43.376.369.973	74.317.714.364	171%
Lợi nhuận sau thuế/ Profit after tax	7.405.483.670	287.429.112.187	-280.023.628.517	-97%

Năm 2025 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp là 7,4 tỷ đồng giảm 280 tỷ đồng so với năm 2024. Công ty giải trình nguyên nhân như sau:

In 2025, profit after corporate income tax amounted to VND 7.4 billion, representing a decrease of VND 280 billion compared to 2024. The Company explains the reasons as follows:

Năm 2025, Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác giảm 205,7 tỷ đồng và chi phí tài chính cao do thị trường chứng khoán biến động, chịu tác động từ các yếu tố tình hình địa chính trị thế giới diễn biến khó lường.



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

Địa chỉ/Address: Số 142 Đội Cấn, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội/ No. 142 Doi Can, Ngoc Ha Ward, Hanoi City.

In 2025, financial income and other income decreased by VND 205.7 billion, while finance costs remained high due to volatility in the stock market, which was affected by unpredictable developments in the global geopolitical environment.

Trên đây là giải trình lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính của công ty mẹ đã được kiểm toán năm 2025 của Công ty chúng tôi.

The above represents the explanation of the variance in profit after tax presented in the audited financial statements of the parent company for 2025.

Trân trọng/Best regards!

Nơi nhận/Receipts:

- Như trên/ As above;
- Lưu VP HĐQT/ Archived the board office.

**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
P. NGỌC HÀ - TP. HÀ NỘI

CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Chi Hằng

060657
C.T.C.P
S. S. S.
P. HÀ NỘI

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC TẠI NGÀY 31/12/2025

Hà Nội, Tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ

Ban Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn quản lý Tài sản T-Corp (gọi tắt là “Công ty”) gồm Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc (sau đây gọi tắt là “Ban Quản trị”) trình bày Báo cáo của Ban Quản trị cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thị Hằng	Chủ tịch	
Ông Ngô Long Giang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14/06/2025
Bà Phan Thị Thu Hà	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 14/06/2025
Ông Chu Văn Tường	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 14/06/2025
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 14/06/2025

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Ngô Long Giang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 16/01/2025
Ông Hoàng Văn Quân	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 24/01/2025
Bà Lê Thị Quý	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 24/01/2025

Tại ngày lập báo cáo, Công ty chưa bổ nhiệm Tổng Giám đốc. Tại ngày phát hành báo cáo này, Công ty có một (01) người đại diện theo pháp luật là Bà Nguyễn Thị Hằng - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Quản trị khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu, đòi hỏi phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN TRỊ

Ban Quản trị Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Quản trị được yêu cầu phải:

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

Ban Quản trị xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN TRỊ (TIẾP)

Ban Quản trị Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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. Ngoài ra, Ban Quản trị cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Quản trị cam kết rằng: 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 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024, Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025. Công ty tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng.



Thay mặt và đại diện cho Ban Quản trị,

Nguyễn Thị Hằng

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 628/2026/UHY - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Ban Quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn quản lý Tài sản T-Corp**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản T-Corp (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 30/03/2026, từ trang 06 đến trang 32 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Quản trị

Ban Quản trị Công ty (gồm Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc) chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Quản trị 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 việc thực hiện 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 các 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 kiểm soát 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 Quản trị 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

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 Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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.



Phạm Gia Đạt
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:
0798-2023-112-1
Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Văn Hải
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:
1395-2023-112-1

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.342.128.329.591	1.111.179.474.544
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	22.713.749.295	17.050.016.047
Tiền	111		22.713.749.295	17.050.016.047
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	10	834.610.710.216	779.653.278.257
Chứng khoán kinh doanh	121		881.378.913.317	785.958.483.592
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(46.768.203.101)	(6.305.205.335)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		482.428.859.924	309.712.042.124
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	11	22.655.500.000	45.370.925.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		266.020.378	518.862.713
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	188.250.000.000	157.500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	311.003.139.546	276.712.054.411
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(39.745.800.000)	(170.389.800.000)
Tài sản ngắn hạn khác	150		2.375.010.156	4.764.138.116
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	295.277.130	13.395.602
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	2.079.733.026	4.750.742.514
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		739.719.610.533	689.811.094.385
Các khoản phải thu dài hạn	210		269.345.500	78.750.000
Phải thu dài hạn khác	216	8	269.345.500	78.750.000
Tài sản cố định	220		793.411.890	1.438.625.874
Tài sản cố định hữu hình	221	7	793.411.890	1.438.625.874
- Nguyên giá	222		4.516.497.909	4.516.497.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.723.086.019)	(3.077.872.035)
Tài sản dở dang dài hạn	240		50.000.000	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		50.000.000	-
Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	738.547.996.415	688.167.360.594
Đầu tư vào công ty con	251		738.547.996.415	688.167.360.594
Tài sản dài hạn khác	260		58.856.728	126.357.917
Chi phí trả trước dài hạn	261	6	58.856.728	126.357.917
TỔNG TÀI SẢN	270		2.081.847.940.124	1.800.990.568.929

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		697.929.818.341	227.734.794.565
Nợ ngắn hạn	310		697.929.818.341	227.734.794.565
Phải trả người lao động	314		903.891.945	1.195.893.127
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	43.899.621.004	39.074.118.126
Phải trả ngắn hạn khác	319	14	115.754.785.296	737.761.296
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	513.904.846.728	163.260.348.648
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.466.673.368	23.466.673.368
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.383.918.121.783	1.573.255.774.364
Vốn chủ sở hữu	410	17	1.383.918.121.783	1.573.255.774.364
Vốn góp của chủ sở hữu	411		961.555.700.000	1.186.106.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		961.555.700.000	1.186.106.700.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		24.130.116.784	52.437.300.000
Cổ phiếu quỹ	415		-	(56.115.046.965)
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.716.973.549	23.716.973.549
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		23.522.719.055	23.522.719.055
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		350.992.612.395	343.587.128.725
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		343.587.128.725	56.158.016.538
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		7.405.483.670	287.429.112.187
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.081.847.940.124	1.800.990.568.929

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu


Nguyễn Anh Đức

Kế toán trưởng


Hoàng Văn Quân

Chủ tịch Hội đồng quản trị




Nguyễn Thị Hằng

Mẫu số B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	-
Giá vốn hàng bán	11		-	-
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	21	18	125.099.568.007	330.805.482.160
Chi phí tài chính	22	19	222.462.800.795	(16.577.699.489)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		28.070.527.495	29.804.736.854
Chi phí bán hàng	25	20	371.524.479	38.437.169.755
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	20	(106.132.517.924)	23.061.656.915
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.397.760.657	285.884.354.979
Thu nhập khác	31		-	1.632.115.270
Chi phí khác	32	21	992.276.987	87.358.062
Lợi nhuận khác	40		(992.276.987)	1.544.757.208
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.405.483.670	287.429.112.187
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.405.483.670	287.429.112.187

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Nguyễn Anh Đức

Kế toán trưởng



Hoàng Văn Quân

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Thị Hằng

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		7.405.483.670	287.429.112.187
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		645.213.984	645.213.984
Các khoản dự phòng (Lãi)/Lỗ hoạt động đầu tư	03		(90.181.002.234)	(89.603.360.834)
	05		(14.480.035.180)	(17.256.997.682)
Chi phí lãi vay	06		28.070.527.495	29.804.736.854
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(68.539.812.265)	211.018.704.509
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(10.000.619.065)	2.341.218.991
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		114.654.570.482	29.709.707.317
(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	12		(214.380.339)	(27.964.797)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		(95.420.429.725)	22.966.821.439
Tiền lãi vay đã trả	14		(23.174.572.281)	(29.974.559.232)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(82.695.243.193)	236.033.928.227
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		(172.850.000.000)	(379.347.596.242)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		142.100.000.000	221.847.596.242
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(50.380.635.821)	(133.843.253.908)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		15.638.250.433	17.256.997.682
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(65.542.385.388)	(274.086.256.226)

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(196.743.136.251)	(56.115.046.965)
Tiền thu từ đi vay	33		2.382.171.811.938	3.230.527.617.895
Tiền trả nợ gốc vay	34		(2.031.527.313.858)	(3.212.635.039.525)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		153.901.361.829	(38.222.468.595)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		5.663.733.248	(76.274.796.594)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	17.050.016.047	93.324.812.641
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	22.713.749.295	17.050.016.047

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu


Nguyễn Anh Đức

Kế toán trưởng


Hoàng Văn Quân

Chủ tịch Hội đồng quản trị




Nguyễn Thị Hằng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mã số B09 - DN

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 27 ngày 22/11/2025.

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 27 ngày 22/11/2025 là 961.555.700.000 đồng tương ứng với 96.155.570 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. Cổ phiếu được đưa ra khỏi diện cảnh báo từ ngày 04/07/2025 theo quyết định số 789/QĐ-SGDHN của Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội. Cổ phiếu được giao dịch ký quỹ theo Thông báo ngày 10/10/2025 của Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội về danh sách chứng khoán không đủ điều kiện giao dịch ký quỹ.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là: 11 người (tại ngày 01/01/2025 là 14 người).

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

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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 đầu giá;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động tư vấn Quản trị;
- 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;
- 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.

1.4 CHU KỶ 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 RIÊNG (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)

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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	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 31/12/2025 là 69,47%, tại ngày 01/01/2025 là 64,04%.

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán, ước tính kế toán, tuân thủ 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, đảm bảo khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

2. NĂM TÀI CHÍNH VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

Báo cáo tài chính riêng được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với 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.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Doanh nghiệp áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200 ("Thông tư 53").

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

Ban Quản trị đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200, các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính cũng như các quy định pháp lý có liên quan trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này:

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4.2 CÁC 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 khoản 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. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Chứng khoán kinh doanh

Phản ánh giá trị các khoản chứng khoán (cổ phiếu, trái phiếu) và các công cụ tài chính khác (chứng chỉ quỹ, quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi, thương phiếu, hối phiếu...) nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời).

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức được chia cho giai đoạn sau ngày chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, riêng cổ tức nhận được bằng cổ phiếu do công ty cổ phần sử dụng thặng dư vốn cổ phần, các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để phát hành thêm cổ phiếu (chia cổ tức bằng cổ phiếu), Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận giá trị cổ phiếu được nhận, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và giá trị khoản đầu tư vào công ty cổ phần.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc (giá trị ghi sổ) và giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

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.

Đầu tư vào công ty con

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp Quản trị tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp Quản trị tương đương.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức 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 hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của Công ty con và tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế tại Công ty con, phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản cho vay: được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo yêu cầu Quản trị của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu của khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chỉ 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, ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp.

4.6 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh bao gồm tiền sửa chữa văn phòng, giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

- Tiền sửa chữa văn phòng được Công ty phân bổ trong thời gian không quá 03 năm;
- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được Công ty được phân bổ trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 01 năm (ngắn hạn);

Công ty căn cứ vào thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

4.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.7 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07
- Thiết bị, dụng cụ Quản trị	07

4.8 NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

4.9 GHI NHẬN 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 đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.10 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 sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay.

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025, toàn bộ chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

4.11 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được Công ty mua lại cổ phiếu do chính Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

4.12 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có Nghị quyết Hội đồng quản trị về thời hạn chi trả.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.13 DOANH THU VÀ THU NHẬP KHÁC

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- 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 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 sản phẩm 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 vốn là 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.
- 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.

Thu nhập khác phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

4.14 GHI NHẬN GIÁ VỐN

Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

4.15 THUẾ

Chi phí 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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính 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 năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.16 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. Toàn bộ giao dịch và số dư với các bên liên quan phát sinh trong kỳ được Công ty trình bày tại các Thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.713.749.295	17.050.016.047
	<u>22.713.749.295</u>	<u>17.050.016.047</u>

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	295.277.130	13.395.602
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	48.300.008	4.387.882
- Chi phí khác	246.977.122	9.007.720
b) Dài hạn	58.856.728	126.357.917
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	23.003.644	57.409.512
- Chi phí khác	35.853.084	68.948.405
	<u>354.133.858</u>	<u>139.753.519</u>

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
01/01/2025	4.440.152.455	76.345.454	4.516.497.909
31/12/2025	<u>4.440.152.455</u>	<u>76.345.454</u>	<u>4.516.497.909</u>
HAO MÒN LŨY KẾ			
01/01/2025	(3.046.970.319)	(30.901.716)	(3.077.872.035)
- Khấu hao trong năm	(625.621.776)	(19.592.208)	(645.213.984)
31/12/2025	<u>(3.672.592.095)</u>	<u>(50.493.924)</u>	<u>(3.723.086.019)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
01/01/2025	<u>1.393.182.136</u>	<u>45.443.738</u>	<u>1.438.625.874</u>
31/12/2025	<u>767.560.360</u>	<u>25.851.530</u>	<u>793.411.890</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	311.003.139.546	(39.745.800.000)	276.712.054.411	(170.389.800.000)
- Tam ứng (**)	45.164.950.536	-	11.792.812.345	-
- Phải thu của các Hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	256.859.000.000	(39.745.800.000)	256.859.000.000	(170.389.800.000)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Rồng Việt	63.920.000.000	-	63.920.000.000	(48.244.000.000)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Gió Mới	120.369.000.000	(39.745.800.000)	120.369.000.000	(87.145.800.000)
+ Công ty Cổ phần Tcapital	46.170.000.000	-	46.170.000.000	(35.000.000.000)
+ Ông Trịnh Huy Bình	26.400.000.000	-	26.400.000.000	-
- Lãi dự thu từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	412.641.066	-	412.641.066	-
- Lãi dự thu từ Hợp đồng cho vay	883.947.944	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ	250.000	-	250.000	-
- Phải thu đối tượng khác	7.682.350.000	-	7.647.351.000	-
b) Dài hạn	269.345.500	-	78.750.000	-
- Ký cược, ký quỹ	269.345.500	-	78.750.000	-
	311.272.485.046	(39.745.800.000)	276.790.804.411	(170.389.800.000)

(*) Các khoản phải thu 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. Đến thời điểm hiện tại, các khoản phải thu 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 đánh giá thận trọng khả năng thu hồi các khoản phải thu này dựa trên các thông tin hiện có và dừng ghi nhận lãi từ 01/01/2023. Tới thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã thu hồi được 50,27 tỷ đồng. Số dư còn lại 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 Tri Việt và các cá nhân khác theo các biên bản làm việc giữa Công ty với Công ty TNHH MTV Tùng Tri Việt và các cá nhân.

(**) Bao gồm khoản tạm ứng phục vụ mục đích hoạt động kinh doanh của Công ty với giá trị 31 tỷ đồng. Đến thời điểm lập báo cáo này, các cá nhân đã hoàn ứng 18,5 tỷ đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	188.250.000.000	-	157.500.000.000	-
- Ông Lê Đăng Tuấn Linh	34.900.000.000	-	47.700.000.000	-
- Bà Mai Thị Hợi	-	-	42.400.000.000	-
- Ông Hoàng Việt Dũng	85.050.000.000	-	67.400.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Vân	68.300.000.000	-	-	-
Cộng	188.250.000.000	-	157.500.000.000	-

Các khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn giữa Công ty với các bên đi vay có lãi suất 9%/năm, thời hạn vay 06 tháng, tài sản đảm bảo là cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của bên thứ ba. Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty đã thu hồi toàn bộ số dư phải thu của ông Lê Đăng Tuấn Linh. 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 RIÊNG (TIẾP)

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

10. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Tổng giá trị cổ phiếu	881.378.913.317	844.255.159.000	(46.768.203.101)	785.958.483.592
+ CTG	311.716.844.716	320.969.220.000	-	-
+ HPG	175.875.975.339	173.722.560.000	(2.153.415.339)	7.136.935.296
+ 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)	-
+ Khác	141.793.259.126	123.933.809.000	(18.251.523.626)	778.821.548.296
Cộng	881.378.913.317	844.255.159.000	(46.768.203.101)	785.958.483.592
				Giá trị hợp lý VND
				(6.305.205.335)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

11. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	22.655.500.000	-	45.370.925.000	-
- Phải thu tiền bán chứng khoán chờ về	22.655.500.000	-	45.370.925.000	-
	22.655.500.000	-	45.370.925.000	-

12. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND
Đầu tư vào công ty con	738.547.996.415	-	738.547.996.415	688.167.360.594
Công ty Cổ phần Chứng khoán T-cap	738.547.996.415	-	738.547.996.415	688.167.360.594
	738.547.996.415	-	738.547.996.415	688.167.360.594

(*) 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 31/12/2025 là: 69,47% (tại ngày 01/01/2025 là 64,04%)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	43.899.621.004	39.074.118.126
- Chi phí lãi vay	5.462.451.249	566.496.035
- Chi phí phải trả hoạt động tài chính	38.437.169.755	38.437.169.755
- Chi phí khác	-	70.452.336
	43.899.621.004	39.074.118.126

14. PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	115.754.785.296	737.761.296
- Nhận đặt cọc mua bất động sản (*)	115.000.000.000	-
- Các khoản trích theo lương	153.339.406	135.315.406
- Thương vượt kế hoạch cho HĐQT năm 2021	177.455.203	177.455.203
- Lãi cổ tức của các cổ đông chưa lưu ký	132.518.920	132.518.920
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	291.471.767	292.471.767
	115.754.785.296	737.761.296

(*): Khoản nhận đặt cọc theo thoả thuận số 2808/2025/TTĐC-BDS ngày 28/08/2025 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 đặt cọc là 115 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 RIÊNG (TIẾP)

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

15. THUẾ

	31/12/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	01/01/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	-	184.977.366	184.977.366	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	3.000.000	3.000.000	-
	-	187.977.366	187.977.366	-
	31/12/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	01/01/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế thu nhập cá nhân	97.755.475	4.201.454.971	1.530.445.483	2.768.764.963
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.981.977.551	-	-	1.981.977.551
	2.079.733.026	4.201.454.971	1.530.445.483	4.750.742.514

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	513.904.846.728	513.904.846.728	2.382.171.811.938	2.031.527.313.858
Vay margin tại các công ty chứng khoán	513.904.846.728	513.904.846.728	2.382.171.811.938	2.031.527.313.858
	513.904.846.728	513.904.846.728	2.382.171.811.938	2.031.527.313.858
			163.260.348.648	163.260.348.648
			163.260.348.648	163.260.348.648

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 BIẾN ĐỘNG TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc VCSH VND	Lợi nhuận sau thuế VND	Tổng cộng VND
01/01/2024	1.186.106.700.000	52.437.300.000	-	23.716.973.549	23.522.719.055	56.158.016.538	1.341.941.709.142
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	287.429.112.187	287.429.112.187
- Mua lại cổ phiếu quỹ(*)	-	-	(56.115.046.965)	-	-	-	(56.115.046.965)
31/12/2024	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
01/01/2025	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	-	-	-	-	-	7.405.483.670	7.405.483.670
- Giảm vốn do hủy cổ phiếu quỹ (*)	(224.551.000.000)	(28.307.183.216)	56.115.046.965	-	-	-	(196.743.136.251)
31/12/2025	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

(*) Thực hiện mua lại 22.455.100 cổ phiếu để giảm vốn điều lệ theo tờ trình số 07/2025/TT-HĐQT/TVC ngày 14/06/2025 của Hội đồng quản trị và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ/TVC ngày 14/06/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV Tùng Tri Việt	160.214.630.000	16,66%	160.214.630.000	14,00%
Ông Phạm Thanh Tùng	83.901.340.000	8,73%	83.901.340.000	7,00%
Các cổ đông khác	717.439.730.000	74,61%	941.990.730.000	79,00%
	961.555.700.000	100%	1.186.106.700.000	100%

17.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI, CÒ TỨC, LỢI NHUẬN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.186.106.700.000	1.186.106.700.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	224.551.000.000	-
+ Vốn góp cuối năm	961.555.700.000	1.186.106.700.000

17.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025	01/01/2025
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.155.570	118.610.670
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.155.570	118.610.670
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	96.155.570	118.610.670
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	5.358.900
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	5.358.900
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	96.155.570	113.251.770
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	96.155.570	113.251.770
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi	1.791.538.955	2.369.497.682
- Lãi mua, bán chứng khoán kinh doanh	108.076.492.827	313.548.484.478
- Cổ tức lợi nhuận được chia	2.543.040.000	14.887.500.000
- Lãi cho vay	12.688.496.225	-
	125.099.568.007	330.805.482.160

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Lãi tiền vay	28.070.527.495	29.804.736.854
- Lỗ chứng khoán kinh doanh	150.940.301.493	37.863.946.326
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	40.462.997.766	(12.277.574.737)
- Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con	-	(77.325.786.097)
- Chi phí tài chính khác	2.988.974.041	5.356.978.165
	222.462.800.795	(16.577.699.489)

20. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	371.524.479	38.437.169.755
- Chi phí bằng tiền khác	371.524.479	38.437.169.755
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	(106.132.517.924)	23.061.656.915
- Chi phí nhân viên quản lý	18.748.512.534	18.330.860.474
- Chi phí vật liệu quản lý	248.551.929	54.297.835
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	645.213.984	645.213.984
- Thuế, phí và lệ phí	331.281.038	283.085.469
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(130.644.000.000)	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.423.650.829	3.515.492.496
- Chi phí bằng tiền khác	114.271.762	232.706.657
	(105.760.993.445)	61.498.826.670

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

21. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí khác	992.276.987	87.358.062
	<u>992.276.987</u>	<u>87.358.062</u>

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.405.483.670	287.429.112.187
Các khoản điều chỉnh tăng	726.799.223	847.553.246
- Các khoản chi phí không được trừ	676.799.223	462.867.026
- Tiền lương và phụ cấp HDQT không tham gia điều hành	50.000.000	199.999.994
- Các khoản khác	-	184.686.226
Các khoản điều chỉnh giảm	(2.543.040.000)	(45.860.300.000)
- Thu nhập không chịu thuế (cổ tức bằng tiền mặt)	(2.543.040.000)	(14.887.500.000)
- Thu nhập không chịu thuế (cổ tức bằng cổ phiếu)	-	(30.972.800.000)
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	5.589.242.893	242.416.365.433
Lỗ năm trước chuyển sang	(5.589.242.893)	(242.416.365.433)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

23. CHUYỂN LỖ

Năm phát sinh	Chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến 31/12/2025	Lỗ chưa kết chuyển tại 31/12/2025
		VND	VND	VND
2022	2027	(532.979.978.607)	(525.416.851.668)	(7.563.126.939)
Tổng			<u>(525.416.851.668)</u>	<u>(7.563.126.939)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

24. BÊN LIÊN QUAN

24.1 Danh sách các bên liên quan

STT	Tên Công ty, cá nhân	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt	Cổ đông lớn
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	Công ty con
3	Ông Phạm Thanh Tùng	Cổ đông lớn
4	Ông Phạm Văn Khiêm	Thành viên HĐQT công ty con
5	Ông Chu Văn Tường	Thành viên HĐQT

24.2 Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ/Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Bà Phạm Thị Thanh Huyền	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 08/06/2024)	-	200.262.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Chủ tịch HĐQT	1.288.281.482	1.490.440.050
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 14/06/2025)	27.777.775	172.222.215
Bà Phạm Thanh Hoa	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 08/06/2024)	-	272.957.111
Ông Chu Văn Tường	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 14/06/2025)	27.777.775	55.555.550
Bà Phan Thị Thu Hà	Thành viên độc lập (Bỏ nhiệm ngày 14/06/2025)	55.555.555	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 02/04/2024)	-	108.232.001
Bà Lê Thị Quý	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 24/01/2025)	-	111.828.261
Ông Hoàng Văn Quân	Kế toán trưởng (Bỏ nhiệm ngày 24/01/2025)	350.507.667	-
Ông Ngô Long Giang	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 16/01/2025)	145.652.174	309.761.905
	Cộng	1.895.552.428	2.721.259.093

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

24. BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

24.3 Giao dịch với bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Phí lưu ký, giao dịch chứng khoán	84.793.021	724.857.319
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-cap	84.793.021	694.184.033
Lãi tiền gửi	4.699.284	30.673.286
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-cap	4.699.284	30.673.286
Đại lý mua lại cổ phiếu quỹ	30.000.000	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-cap	30.000.000	-
Tăng tỉ lệ sở hữu tại Công ty con	34.525.685.234	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-cap	34.525.685.234	-
Thỏa thuận đặt cọc mua chung BĐS làm trụ sở chính	115.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-cap	115.000.000.000	-
Tổng giá trị giao dịch mua bán chứng khoán trên tài khoản mở tại Công ty con	258.356.365.665	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-cap	258.232.099.000	-
Dịch vụ cố vấn quản trị	124.266.665	-
- Ông Chu Văn Tường	33.333.330	-
- Ông Phạm Văn Khiêm	90.933.335	-

Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt đã dùng các cổ phiếu đang niêm yết trên thị trường chứng khoán để đảm bảo thanh toán cho các khoản phải thu (Xem tại Thuyết minh số 8).

24.4 Số dư với bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền gửi giao dịch chứng khoán	2.763.080.416	9.122.682.978
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-cap	2.763.080.416	9.122.682.978
Nhận đặt cọc mua bất động sản làm trụ sở	115.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-cap	115.000.000.000	-

25. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị






Nguyễn Anh Đức

Hoàng Văn Quân

Nguyễn Thị Hằng