

**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**  
**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**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/** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities Commission*  
**To:** - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ *Hà Nội 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*: Số 142 Đội Cấn, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội/ *No. 142 Doi Can, Ngoc Ha Ward, Ha Noi City*

Điện thoại/ *Telephone*: 024. 3722 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 II năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp.

*The separate financial statements for the second quarter of 2026 of T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company.*

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 30/07/2026 tại đường dẫn <http://tcorp.vn/>.

*This information has been disclosed on the company's website on July 30, 2026 at the following link: <http://tcorp.vn/>.*



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 Thị 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 30 tháng 07 năm 2026*

*Ha Noi, July 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 quý II/2026 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 16<sup>th</sup>, 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 second quarter of 2026 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](mailto:Contact@tcorp.vn) Website: <http://tcorp.vn/>

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

- BCTC Quý II năm 2026/*The audited financial statement for the second 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 kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC Quý II năm 2025)/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 for the second quarter of 2025):

☐ 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: 30/07/2026 tại đường dẫn/ This information is disclosed on the company website on July 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 II năm 2026/ Report on transactions having from more than 35% value of total assets in the second 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:**

- BCTC riêng lẻ quý II năm 2026/ *The Separate financial statement for the second quarter of 2026;*
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trong Báo cáo tài chính riêng lẻ so với cùng kỳ năm ngoái/*Explain the change of profit after tax on the separate financial statement compared to the same period of the previous year.*

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



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

Số: 59.../2026/CV-T-CORP

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

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

Hanoi, day 30 month 07 year 2026

*Re: Explanation of the Changes in Profit After Tax in the Second Quarter of 2026 Compared with the Corresponding Period of the Previous Year and the Net Loss Reported for the Reporting Period*

**Kính gửi/To:- Ủy ban chứng khoán Nhà nước/The State Securities Commission**  
**- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội/Hanoi 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 thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính riêng Quý II 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 the net profit after corporate income tax in the separate financial statements for the second quarter of 2026 compared to the same period last year and The Company recorded a loss after tax for the reporting period, as follows:*



Đơn vị tính/Unit: VND

| Chỉ tiêu/ Items                                                                                                                                                                          | Quý II Năm 2026/<br>Quarter II of 2026 | Quý II Năm 2025/<br>Quarter II of 2025 | Chênh lệch/<br>Difference | Biến động/<br>Movement<br>% |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                        | 2                                      | 3                                      | 4 = (2-3)                 | 5 =(4/3)                    |
| Doanh thu bán hàng và<br>cung cấp dịch vụ/ <i>Revenue<br/>from Sales of Goods and<br/>Provision of Services</i>                                                                          |                                        |                                        |                           |                             |
| Giá vốn hàng bán/ <i>Cost of<br/>Goods Sold</i>                                                                                                                                          |                                        |                                        |                           |                             |
| Doanh thu hoạt động tài<br>chính và thu nhập khác/<br><i>Financial Operating<br/>Revenue and Other Income</i>                                                                            | 9.840.666.983                          | 68.487.066.008                         | -58.646.399.025           | -86%                        |
| Chi phí tài chính, Chi phí<br>bán hàng, quản lý doanh<br>nghiệp và Chi phí khác/<br><i>Financial Expenses, Selling<br/>Expenses, Administrative<br/>Expenses, and Other<br/>Expenses</i> | 16.838.529.404                         | 29.045.266.300                         | -12.206.736.896           | -42%                        |
| Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit<br/>after tax</i>                                                                                                                                          | -6.997.862.421                         | 39.441.799.708                         | -46.439.662.129           | -117,74%                    |

Quý II năm 2026 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp là -6,9 tỷ đồng. Công ty giải trình nguyên nhân Lợi nhuận sau thuế bị lỗ như sau:

*In the second quarter of 2025, profit after corporate income tax was negative VND 6.9 billion. The Company explains the reasons for the loss in profit after tax as follows:*

Quý II năm 2026 Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác giảm 58,6 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 dẫn đến Lợi nhuận sau thuế của công ty trong kỳ báo cáo bị lỗ.

**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 the second quarter of 2026, financial income and other income decreased by VND 58.6 billion, while financial expenses increased due to volatility in the stock market and the impact of unpredictable global geopolitical developments, resulting in the Company recording a loss in profit after tax for the reporting period.*

Trên đây là giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính riêng Quý II năm 2026 so với cùng kỳ năm trước và lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo âm của Công ty chúng tôi.

*The above is the Company's explanation of the changes in profit after corporate income tax as presented in the separate financial statements for the second quarter of 2026 compared with the same period of the previous year, as well as the net loss reported for the reporting period.*

Trân trọng/Best regards!

Nơi nhận/Receipts:

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

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

M.S.D.N. 0108065776  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
QUẢN LÝ TÀI SẢN  
T-CORP  
P. NGỌC HÀ - T. HÀ NỘI

CHỦ TỊCH HĐQT  
*Nguyễn Thị Hằng*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**QUÝ II NĂM 2026**



**MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                            | <b>TRANG</b> |
|--------------------------------------------|--------------|
| 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 30/06/2026

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2026<br>(VND)      | 01/01/2026<br>(VND)      |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>974.526.740.219</b>   | <b>1.342.128.329.591</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>13.377.489.514</b>    | <b>22.713.749.295</b>    |
| Tiền                                         | 111        |             | 13.377.489.514           | 22.713.749.295           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>10</b>   | <b>663.274.866.750</b>   | <b>1.022.860.710.216</b> |
| Chứng khoán kinh doanh                       | 121        |             | 409.734.557.686          | 881.378.913.317          |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh     | 122        |             | (18.358.690.936)         | (46.768.203.101)         |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn     | 123        | 9           | 271.899.000.000          | 188.250.000.000          |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>295.708.416.498</b>   | <b>294.178.859.924</b>   |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng             | 131        | 11          | -                        | 22.655.500.000           |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn             | 132        |             | 280.356.218              | 266.020.378              |
| Phải thu ngắn hạn khác                       | 135        | 8           | 335.173.860.280          | 311.003.139.546          |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | 136        |             | (39.745.800.000)         | (39.745.800.000)         |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>160</b> |             | <b>2.165.967.457</b>     | <b>2.375.010.156</b>     |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                 | 161        | 6           | 183.989.906              | 295.277.130              |
| Thuế GTGT được khấu trừ                      | 162        |             | -                        | -                        |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước     | 163        | 15          | 1.981.977.551            | 2.079.733.026            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>755.176.435.425</b>   | <b>739.719.610.533</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>196.685.500</b>       | <b>269.345.500</b>       |
| Phải thu dài hạn khác                        | 215        | 8           | 196.685.500              | 269.345.500              |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>470.804.898</b>       | <b>793.411.890</b>       |
| Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | 7           | 470.804.898              | 793.411.890              |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 4.516.497.909            | 4.516.497.909            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (4.045.693.011)          | (3.723.086.019)          |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>            | <b>250</b> |             | <b>50.000.000</b>        | <b>50.000.000</b>        |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 252        |             | 50.000.000               | 50.000.000               |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | <b>260</b> | <b>12</b>   | <b>754.408.322.076</b>   | <b>738.547.996.415</b>   |
| Đầu tư vào công ty con                       | 261        |             | 754.408.322.076          | 738.547.996.415          |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>             | <b>270</b> |             | <b>50.622.951</b>        | <b>58.856.728</b>        |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn                  | 271        | 6           | 50.622.951               | 58.856.728               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>280</b> |             | <b>1.729.703.175.644</b> | <b>2.081.847.940.124</b> |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)**

Tại ngày 30/06/2026

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 30/06/2026<br>(VND)      | 01/01/2026<br>(VND)      |
|------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>443.534.817.303</b>   | <b>697.929.818.341</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>443.219.705.918</b>   | <b>697.929.818.341</b>   |
| Phải trả người lao động                        | 315        |             | 743.664.664              | 903.891.945              |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                      | 316        | 13          | 38.769.369.532           | 43.899.621.004           |
| Phải trả ngắn hạn khác                         | 320        | 14          | 209.257.067.296          | 115.754.785.296          |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn              | 321        | 16          | 170.982.931.058          | 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        |             | 315.111.385              | -                        |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> | <b>17</b>   | <b>1.286.168.358.341</b> | <b>1.383.918.121.783</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu                         | 411        |             | 961.555.700.000          | 961.555.700.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 961.555.700.000          | 961.555.700.000          |
| Thặng dư vốn                                   | 412        |             | 24.130.116.784           | 24.130.116.784           |
| Cổ phiếu mua lại của chính mình                | 415        |             | (101.552.591.753)        | -                        |
| 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        |             | 354.795.440.706          | 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       |             | 3.802.828.311            | 7.405.483.670            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>1.729.703.175.644</b> | <b>2.081.847.940.124</b> |

Người lập biểu

  
Nguyễn Anh Đức

Kế toán trưởng

  
Hoàng Văn Quân

Chủ tịch Hội đồng quản trị

  
Nguyễn Thị Hằng



Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý II năm 2026

| CHỈ TIÊU                                                  | Mã số | Thuyết minh | Quý II năm 2026 (VND) | Quý II năm 2025 (VND) | Lấy kế năm 2026 (VND) | Lấy kế năm 2025 (VND) |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 01    |             | -                     | -                     |                       |                       |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02    |             | -                     | -                     |                       |                       |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 10    |             | -                     | -                     |                       |                       |
| 4. Giá vốn hàng bán                                       | 11    |             | -                     | -                     |                       |                       |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 20    |             | -                     | -                     |                       |                       |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21    |             | -                     | -                     |                       |                       |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                          | 22    |             | 9.840.666.983         | 68.487.066.008        | 50.071.010.391        | 74.265.074.301        |
| 8. Chi phí tài chính                                      | 23    |             | 13.379.038.834        | 22.488.325.689        | 39.171.897.650        | 51.601.508.866        |
| - Trong đó: Chi phí đi vay                                | 24    |             | 3.688.467.206         | 6.438.132.378         | 12.521.316.162        | 11.618.949.366        |
| 9. Chi phí bán hàng                                       | 25    |             | 45.411.818            | 39.230.000            | 118.470.000           | 85.990.839            |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                          | 26    |             | 3.077.766.105         | 6.143.997.004         | 5.571.491.783         | 12.269.906.775        |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh               | 30    |             | (6.661.549.774)       | 39.815.513.315        | 5.209.150.958         | 10.307.667.821        |
| 12. Thu nhập khác                                         | 31    |             | -                     | -                     |                       |                       |
| 13. Chi phí khác                                          | 32    |             | 336.312.647           | 373.713.607           | 1.406.322.647         | 677.914.307           |
| 14. Lợi nhuận khác                                        | 40    |             | (336.312.647)         | (373.713.607)         | (1.406.322.647)       | (677.914.307)         |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                     | 50    |             | (6.997.862.421)       | 39.441.799.708        | 3.802.828.311         | 9.629.753.514         |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                           | 51    |             | -                     | -                     |                       |                       |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                            | 52    |             | -                     | -                     |                       |                       |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp              | 60    |             | (6.997.862.421)       | 39.441.799.708        | 3.802.828.311         | 9.629.753.514         |

Người lập biểu

  
Nguyễn Anh Đức

Kế toán trưởng

  
Hoàng Văn Quân



Nguyễn Thị Hằng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý II năm 2026

| Chỉ tiêu                                                                                       | Mã số | Thuyết minh | Quý II năm 2026<br>(VND) | Quý II năm 2025<br>(VND) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                              |       |             |                          |                          |
| <i>Lợi nhuận trước thuế</i>                                                                    | 01    |             | (6.997.862.421)          | 9.629.753.514            |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>                                                                |       |             |                          |                          |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02    |             | 315.740.012              | 322.606.992              |
| Các khoản dự phòng                                                                             | 03    |             | (28.409.512.165)         | (3.951.611.125)          |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                         | 05    |             | (18.561.386.189)         | (8.400.951.941)          |
| Chi phí đi vay                                                                                 | 06    |             | 12.521.316.162           | 11.618.949.366           |
| <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi</i>                                        | 08    |             | (41.131.704.601)         | 9.218.746.806            |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |             | 14.608.344.802           | 34.259.944.352           |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | 63.169.170.923           | (656.017.920)            |
| Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                 | 12    |             | 119.521.001              | (56.663.916)             |
| Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                              | 13    |             | 471.644.355.631          | 777.496.880.382          |
| Chi phí đi vay đã trả                                                                          | 14    |             | 12.521.316.162           | (12.185.445.401)         |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                         | 17    |             | (90.429.922.656)         | -                        |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>                                           | 20    |             | 430.501.081.262          | 808.077.444.303          |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                 |       |             |                          |                          |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                           | 23    |             | (200.500.000.000)        | (144.109.904.109)        |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                   | 24    |             | 116.851.000.000          | 157.500.000.000          |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                        | 25    |             | (15.860.325.661)         | (34.525.685.234)         |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                            | 27    |             | 2.593.900.288            | 8.066.208.231            |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>                                               | 30    |             | (96.915.425.373)         | (13.369.381.112)         |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG(TIẾP)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Quý II năm 2026

| Chỉ tiêu                                                               | Mã số     | Thuyết minh | Quý II năm 2026<br>(VND) | Quý II năm 2025<br>(VND) |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                     |           |             |                          |                          |
| 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        |             | -                        | (27.128.362.680)         |
| Tiền thu từ đi vay                                                     | 33        |             | 1.351.869.956.899        | 875.345.081.887          |
| Tiền trả nợ gốc vay                                                    | 34        |             | (1.694.791.872.569)      | (1.038.605.430.535)      |
| Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                                         | 35        |             | -                        |                          |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                | 36        |             | -                        |                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                    | <b>40</b> |             | <b>(342.921.915.670)</b> | <b>(190.388.711.328)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                                  | <b>50</b> |             | <b>(9.336.259.781)</b>   | <b>604.619.351.863</b>   |
| 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 ng                      | 61        |             |                          |                          |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                                | <b>70</b> |             | <b>13.377.489.514</b>    | <b>621.669.367.910</b>   |

Người lập biểu



Nguyễn Anh Đức

Kế toán trưởng



Hoàng Văn Quân

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



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 "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 do sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội 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.

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 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 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 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;
- 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 lý bất động sản.

**1.4 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)

#### 1.5 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 | Tầng 2 Số 142 phố Đội Cấn, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội | Hoạt động trong lĩnh vực chứng khoán. |

#### 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 giai đoạn từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và báo cáo kết quả kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ quý II/2025 hoàn toàn có thể so sánh được.

### 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 kỳ báo cáo quý II kết thúc ngày 30/06/2026.

#### 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

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026 được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng Thông tư 99.

### 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).

## 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)

### 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 lý 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.

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*

## **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)*

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 hòa 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 lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý 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 là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có tại bên nhận đầu tư (công ty con), phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

### **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 lý 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 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, ...

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.

## 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)

### 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 1 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 CỔ 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:

- 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:

| 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 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:

## 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)

- 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 chỉ 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 khế 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.

### 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 2026, toàn bộ chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm.

### 4.11 VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của chủ sở hữu và được cơ quan quản lý chấp thuận

#### *Vốn khác của chủ sở hữu*

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

### 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

## 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)

tức/lợi nhuận 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, được UBCK chấp thuận và danh sách cổ đông nhận cổ tức được chốt chính thức

### 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:

- Lãi tiền gửi ngân hàng được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế được quy định trong từng Hợp đồng tiền gửi;
- 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, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo chốt quyền của bên chia cổ tức, lợi nhuận.

**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.

### 4.15 THUẾ

## 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)

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

**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**

|                         | 30/06/2026<br>(VND)   | 01/01/2026<br>(VND)   |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Tiền mặt              | 76.516.000            | -                     |
| - Tiền gửi không kỳ hạn | 13.300.973.514        | 22.713.749.295        |
| <b>Cộng</b>             | <b>13.377.489.514</b> | <b>22.713.749.295</b> |

**6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

| Khoản mục                    | 30/06/2026<br>(VND) | 01/01/2026<br>(VND) |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>           | <b>183.989.906</b>  | <b>295.277.130</b>  |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 4.531.289           | 48.300.008          |
| - Chi trả khác               | 179.458.617         | 246.977.122         |
| <b>b) Dài hạn</b>            | <b>50.622.951</b>   | <b>58.856.728</b>   |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 16.136.664          | 23.003.644          |
| - Chi trả khác               | 34.486.287          | 35.853.084          |
| <b>Cộng</b>                  | <b>234.612.857</b>  | <b>354.133.858</b>  |

**7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

| Khoản mục                     | Phương tiện<br>vận tải, truyền<br>dẫn | Thiết bị dụng cụ<br>quản lý | Tổng cộng            |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                       |                             |                      |
| 01/01/2026                    | 4.440.152.455                         | 76.345.454                  | 4.516.497.909        |
| 30/06/2026                    | 4.440.152.455                         | 76.345.454                  | 4.516.497.909        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                       |                             |                      |
| 01/01/2026                    | (3.672.592.095)                       | (50.493.924)                | (3.723.086.019)      |
| <i>Khấu hao trong năm</i>     | <i>(312.810.888)</i>                  | <i>(9.796.104)</i>          | <i>(322.606.992)</i> |
| 30/06/2026                    | (3.985.402.983)                       | (60.290.028)                | (4.045.693.011)      |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                       |                             |                      |
| 01/01/2026                    | 767.560.360                           | 25.851.530                  | 793.411.890          |
| 30/06/2026                    | 454.749.472                           | 16.055.426                  | 470.804.898          |

**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 NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

| Chỉ tiêu                               | 30/06/2026<br>(VND) |                  | 01/01/2026<br>(VND) |                  |
|----------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
|                                        | Giá trị ghi sổ      | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ      | Giá trị dự phòng |
| a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn    | -                   | -                | 22.655.500.000      | -                |
| - Phải thu tiền bán chứng khoán chờ về | -                   | -                | 22.655.500.000      | -                |
| b) Phải thu của khách hàng dài hạn     | -                   | -                | -                   | -                |
| Cộng                                   | -                   | -                | 22.655.500.000      | -                |

**9. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

| Chỉ tiêu          | 30/06/2026<br>(VND) |                        |                  | 01/01/2026<br>(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 |
| Ngắn hạn          | 271.899.000.000     | 271.899.000.000        | -                | 188.250.000.000     | 188.250.000.000        | -                |
| Cho vay           | 271.899.000.000     | 271.899.000.000        | -                | 188.250.000.000     | 188.250.000.000        | -                |
| Lê Động Tuấn Linh | -                   | -                      | -                | 34.900.000.000      | 34.900.000.000         | -                |
| Đào Duy Nam       | 87.500.000.000      | 87.500.000.000         | -                | -                   | -                      | -                |
| Hoàng Việt Dũng   | 96.494.000.000      | 96.494.000.000         | -                | 85.050.000.000      | 85.050.000.000         | -                |
| Nguyễn Thị Vân    | 87.905.000.000      | 87.905.000.000         | -                | 68.300.000.000      | 68.300.000.000         | -                |
| Dài hạn           | -                   | -                      | -                | -                   | -                      | -                |
| Cộng              | 271.899.000.000     | 271.899.000.000        | -                | 188.250.000.000     | 188.250.000.000        | -                |

**10. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

| Chỉ tiêu    | 30/06/2026     |                  | 01/01/2026     |                  |
|-------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
|             | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá trị dự phòng |
| a) Ngắn hạn | 280.356.218    | -                | 266.020.378    | -                |
| Cộng        | 280.356.218    | -                | 266.020.378    | -                |

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. PHẢI THU KHÁC

| Chỉ tiêu                                       | 30/06/2026             |                         | 01/01/2026             |                         |
|------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng        | Giá trị ghi sổ         | Giá trị dự phòng        |
|                                                | (VND)                  |                         | (VND)                  |                         |
| <i>Ngắn hạn</i>                                |                        |                         |                        |                         |
| - Tạm ứng                                      | 335.173.860.280        | (39.745.800.000)        | 311.003.139.546        | (39.745.800.000)        |
| - Phải thu của các Hợp đồng hợp tác đầu tư (*) | 41.164.625.982         |                         | 45.164.950.536         |                         |
|                                                | 282.589.000.000        |                         | 256.859.000.000        |                         |
| + Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Rừng Việt | 43.920.000.000         |                         | 63.920.000.000         |                         |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Gió Mới    | 102.099.000.000        | (39.745.800.000)        | 120.369.000.000        | (39.745.800.000)        |
| + Công ty Cổ phần Tcapital                     | 34.170.000.000         |                         | 46.170.000.000         |                         |
| + Hoàng Văn Quân                               | 76.000.000.000         |                         |                        |                         |
| + Khác                                         | 26.400.000.000         |                         | 26.400.000.000         |                         |
| - Lãi dự thu từ Hợp đồng hợp tác đầu tư        | -                      |                         | 412.641.066            |                         |
| - Lãi dự thu từ Hợp đồng cho vay               | 11.384.984.298         |                         | 883.947.944            |                         |
| - Ký cược, ký quỹ                              | 250.000                |                         | 250.000                |                         |
| - Phải thu khác                                | 35.000.000             |                         | 7.682.350.000          |                         |
| <i>Dài hạn</i>                                 | 196.685.500            | -                       | 269.345.500            | -                       |
| - Ký cược, ký quỹ                              | 196.685.500            |                         | 269.345.500            |                         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>335.370.545.780</b> | <b>(39.745.800.000)</b> | <b>311.272.485.046</b> | <b>(39.745.800.000)</b> |

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)

12. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

| Chỉ tiêu              | 30/06/2026<br>(VND) |                 |                  | 01/01/2026<br>(VND) |                 |                  |
|-----------------------|---------------------|-----------------|------------------|---------------------|-----------------|------------------|
|                       | Giá gốc             | Giá trị hợp lý  | Giá trị dự phòng | Giá gốc             | Giá trị hợp lý  | Giá trị dự phòng |
| Tổng giá trị cổ phiếu | 409.734.557.686     | 391.375.866.750 | (18.358.690.936) | 881.378.913.317     | 844.255.159.000 | (46.768.203.101) |
| HPG                   |                     |                 |                  | 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) |
| CTG                   | 296.852.922.612     | 284.139.941.750 | (12.712.980.862) | 311.716.844.716     | 320.969.220.000 |                  |
| SSI                   | 50.664.229.999      | 46.221.325.000  | (4.442.904.999)  |                     |                 |                  |
| VPB                   | 62.217.405.075      | 61.014.600.000  | (1.202.805.075)  |                     |                 |                  |
| Khác                  | -                   | -               | -                | 141.793.259.126     | 123.933.809.000 | (18.251.523.626) |
| Cộng                  | 409.734.557.686     | 391.375.866.750 | (18.358.690.936) | 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)

13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

| Chỉ tiêu                             | 30/06/2026<br>(VND) |                           | 01/01/2026<br>(VND) |                           |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|
|                                      | Giá gốc             | Giá trị có thể thu<br>hồi | Giá gốc             | Giá trị có thể thu<br>hồi |
| Đầu tư vào công ty con               | 754.408.322.076     | 754.408.322.076           | 738.547.996.415     | 738.547.996.415           |
| Công ty Cổ phần<br>Chứng khoán T-cap | 754.408.322.076     | 754.408.322.076           | 738.547.996.415     | 738.547.996.415           |
| Cộng                                 | 754.408.322.076     | 754.408.322.076           | 738.547.996.415     | 738.547.996.415           |

**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)

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

| Khoản mục                              | 30/06/2026<br>(VND)   | 01/01/2026<br>(VND)   |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>a) Ngắn hạn</i>                     | <i>38.769.369.532</i> | <i>43.899.621.004</i> |
| - Chi phí lãi vay                      | 332.199.777           | 5.462.451.249         |
| - Chi phí phải trả hoạt động tài chính | 38.437.169.755        | 38.437.169.755        |
| <i>b) Dài hạn</i>                      | <i>-</i>              | <i>-</i>              |
| <b>Cộng</b>                            | <b>38.769.369.532</b> | <b>43.899.621.004</b> |

**15. PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC**

| Khoản mục                         | 30/06/2026<br>(VND)    | 01/01/2026<br>(VND)    |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>a) Ngắn hạn</i>                | <i>209.257.067.296</i> | <i>115.754.785.296</i> |
| Nhận đặt cọc mua bất động sản     | 208.500.000.000        | 115.000.000.000        |
| Kinh phí công đoàn                | 146.935.406            | 141.453.406            |
| Bảo hiểm xã hội                   | 6.506.000              | 9.056.000              |
| Bảo hiểm y tế                     | 1.248.000              | 1.698.000              |
| Bảo hiểm thất nghiệp              | 932.000                | 1.132.000              |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn     | 601.445.890            | 601.445.890            |
| <i>b) Dài hạn</i>                 | <i>-</i>               | <i>-</i>               |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn      | -                      | -                      |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | -                      | -                      |

**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. THUẾ**

| Khoản mục                         | 01/01/2026<br>(VND) | Số phải nộp trong<br>năm<br>(VND) | Số đã thực nộp<br>trong năm<br>(VND) | 30/06/2026<br>(VND) |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| <b>a) Phải nộp</b>                | -                   | 338.611.364                       | 23.499.979                           | 315.111.385         |
| <i>Thuế GTGT đầu ra</i>           |                     |                                   |                                      | -                   |
| <i>Thuế thu nhập doanh nghiệp</i> |                     |                                   |                                      | -                   |
| <i>Thuế thu nhập cá nhân</i>      |                     | 338.611.364                       | 23.499.979                           | 315.111.385         |
| <b>b) Phải thu</b>                | 2.079.733.026       | -                                 | 97.755.475                           | 1.981.977.551       |
| <i>Thuế thu nhập doanh nghiệp</i> | 1.981.977.551       |                                   |                                      | 1.981.977.551       |
| <i>Thuế thu nhập cá nhân</i>      | 97.755.475          |                                   | 97.755.475                           | -                   |

**17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

| Khoản mục                              | 30/06/2026<br>(VND) | Trong năm (VND)   |                   | 01/01/2026<br>(VND) |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|                                        |                     | Tăng              | Giảm              |                     |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>                 | 170.982.931.058     | 1.351.869.956.899 | 1.694.791.872.569 | 513.904.846.728     |
| Vay margin tại các công ty chứng khoán | 170.982.931.058     | 1.351.869.956.899 | 1.694.791.872.569 | 513.904.846.728     |
| <b>Cộng</b>                            | 170.982.931.058     | 1.351.869.956.899 | 1.694.791.872.569 | 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)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 BIẾN ĐỘNG TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

| Khoản mục             | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn     | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                       |                               |                          | Đơn vị tính: VND  |
|-----------------------|------------------------|------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
|                       |                        |                  | Cổ phiếu quỹ                       | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | LNST thuế chưa phân phối |                   |
| 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   |                        |                  |                                    |                       |                               | 3.802.828.311            | 3.802.828.311     |
| - Giảm khác           |                        |                  |                                    |                       |                               |                          | -                 |
| Số dư cuối kỳ         | 961.555.700.000        | 24.130.116.784   | -                                  | 23.716.973.549        | 23.522.719.055                | 354.795.440.706          | 1.387.720.950.094 |

**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)

**18.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

|                           | 30/06/2026             |             | 01/01/2026             |             |
|---------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|                           | Giá trị<br>VND         | Tỷ lệ<br>%  | Giá trị<br>VND         | Tỷ lệ<br>%  |
| Công ty TNHH MTV Tùng Trí | 160.214.630.000        | 16,66%      | 160.214.630.000        | 16,66%      |
| Ông Phạm Thanh Tùng       | 83.901.340.000         | 8,73%       | 83.901.340.000         | 8,73%       |
| Các cổ đông khác          | 717.439.730.000        | 74,61%      | 717.439.730.000        | 74,61%      |
|                           | <b>961.555.700.000</b> | <b>100%</b> | <b>961.555.700.000</b> | <b>100%</b> |

**18.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI, CỔ TÚC, LỢI NHUẬN**

| Khoản mục                     | 30/06/2026<br>(VND)    | 01/01/2026<br>(VND)    |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu   |                        |                        |
| <i>Vốn góp đầu năm</i>        | <i>961.555.700.000</i> | <i>961.555.700.000</i> |
| <i>Vốn góp tăng trong năm</i> | <i>-</i>               | <i>-</i>               |
| <i>Vốn góp giảm trong năm</i> | <i>-</i>               | <i>-</i>               |
| <i>Vốn góp cuối năm</i>       | <i>961.555.700.000</i> | <i>961.555.700.000</i> |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia   | <i>-</i>               | <i>-</i>               |

**18.4 CỔ PHIẾU**

| Khoản mục                                                                        | 30/06/2026<br>(VND) | 01/01/2026<br>(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          |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                                        | <i>96.155.570</i>   | <i>96.155.570</i>   |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ, cổ phiếu mua lại của chính mình) | 9.725.800           | -                   |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                                        | <i>-</i>            | <i>-</i>            |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                                                | 86.429.770          | 96.155.570          |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                                        | <i>86.429.770</i>   | <i>96.155.570</i>   |
| <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>                   | <i>-</i>            | <i>-</i>            |
| * <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:</i>                                        | <i>10.000</i>       | <i>10.000</i>       |

**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)

**19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

| Khoản mục                                               | Quý II năm 2026<br>(VND) | Quý II năm 2025<br>(VND) |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Lãi tiền gửi                                          | 10.606.793               | 1.790.928.616            |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản pt | 1.129.750.000            | -                        |
| - Lãi mua, bán chứng khoán kinh doanh                   | 3.091.566.190            | 64.071.540.286           |
| - Lãi cho vay                                           | 5.608.744.000            | 2.624.597.106            |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác                    | -                        | -                        |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>9.840.666.983</b>     | <b>68.487.066.008</b>    |

**20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

| Khoản mục                                  | Quý II năm 2026<br>(VND) | Quý II năm 2025<br>(VND) |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Chi phí đi vay                           | 3.688.467.206            | 5.180.816.988            |
| - Lỗ chứng khoán kinh doanh                | 4.779.339.004            | 15.415.676.446           |
| - Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (2.405.001.887)          | -                        |
| - Chi phí tài chính khác                   | 7.316.234.511            | 1.891.832.255            |
| <b>Cộng</b>                                | <b>13.379.038.834</b>    | <b>22.488.325.689</b>    |

**21. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ**

| Khoản mục                          | Quý II năm 2026<br>(VND) | Quý II năm 2025<br>(VND) |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 22.429.805               | 63.456.423               |
| - Chi phí nhân công                | 1.858.724.885            | 4.620.828.079            |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 161.303.496              | 161.303.496              |
| - Thuế, phí và lệ phí              | 40.617.428               | 89.668.236               |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.026.408.192            | 1.226.036.553            |
| - Chi phí khác bằng tiền           | 350.006.764              | 395.647.824              |
| <b>Cộng</b>                        | <b>3.459.490.570</b>     | <b>6.556.940.611</b>     |
| <b>Chi phí trên P&amp;L</b>        | <b>3.459.490.570</b>     | <b>6.556.940.611</b>     |

**22. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

| Khoản mục                                                           | Quý II năm 2026<br>(VND) | Quý II năm 2025<br>(VND) |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b> | <b>3.077.766.105</b>     | <b>6.143.997.004</b>     |
| <i>Chi phí nhân viên quản lý</i>                                    | <i>1.813.313.067</i>     | <i>4.581.598.079</i>     |
| <i>Chi phí nguyên vật liệu quản lý</i>                              | <i>22.429.805</i>        | <i>63.456.423</i>        |
| <i>Chi phí khấu hao Tài sản cố định</i>                             | <i>161.303.496</i>       | <i>161.303.496</i>       |
| <i>Thuế, phí và lệ phí</i>                                          | <i>40.617.428</i>        | <i>89.668.236</i>        |
| <i>Chi phí dịch vụ mua ngoài</i>                                    | <i>1.026.408.192</i>     | <i>1.226.036.553</i>     |
| <i>Chi phí bằng tiền khác</i>                                       | <i>13.694.117</i>        | <i>21.934.217</i>        |
| <b>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>             | <b>45.411.818</b>        | <b>39.230.000</b>        |
| <i>Chi phí nhân viên quản lý</i>                                    | <i>45.411.818</i>        | <i>39.230.000</i>        |

**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. THU NHẬP KHÁC**

| Khoản mục        | Quý II năm 2026<br>(VND) | Quý II năm 2025<br>(VND) |
|------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Các khoản khác | -                        | -                        |
| Cộng             | -                        | -                        |

**24. CHI PHÍ KHÁC**

| Khoản mục                | Quý II năm 2026<br>(VND) | Quý II năm 2025<br>(VND) |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Các khoản chi phí khác | 336.312.647              | 373.713.607              |
| Cộng                     | 336.312.647              | 373.713.607              |

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

| Khoản mục                                         | Quý II năm 2026<br>(VND) | Quý II năm 2025<br>(VND) |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                 | 3.802.828.311            | 9.629.753.514            |
| - Các khoản chi phí không được trừ                | 1.406.322.647            | 677.914.307              |
| - Thù lao của HĐQT không tham gia điều hành       | 66.666.666               | 88.888.880               |
| Các khoản điều chỉnh giảm                         | (5.275.817.624)          | (13.152.369.832)         |
| Lỗ năm trước chuyển sang                          | -                        | -                        |
| Tổng thu nhập chịu thuế trong năm                 | -                        | (2.755.813.131)          |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành    | 20%                      | 20%                      |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | -                        | -                        |

**26. CHUYỂN LỖ**

| Năm phát sinh | Chuyển lỗ<br>đến năm | Lỗ tính thuế      | Đã chuyển lỗ<br>đến 30/06/2026 | Lỗ chưa kết<br>chuyển tại<br>30/06/2026 |
|---------------|----------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
|               |                      | VND               | VND                            | VND                                     |
| 2022          | 2027                 | (532.979.978.607) | (532.979.978.607)              | -                                       |
| Tổng          |                      |                   | (532.979.978.607)              | -                                       |

**27. BÊN LIÊN QUAN**

**27.1 Danh sách các bên liên quan**

| 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 |

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)

27.2 Giao dịch với bên liên quan

Số dư với bên liên quan

|                                                              | 30/06/2026      | 01/01/2026    |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                                              | VND             | VND           |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap                            | 2.197.467.413   | 2.763.080.416 |
| Tiền gửi giao dịch chứng khoán                               | 208.500.000.000 | -             |
| Tiền đặt cọc mua chung Bất động sản làm trụ sở chính công ty |                 |               |

Giao dịch với các bên liên quan

|                                                                                | Quý II/2026     | Quý II/2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
|                                                                                | VND             | VND         |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán T-cap                                            | 93.532.637.714  | 8.261.229   |
| Trong đó có:                                                                   |                 |             |
| Phí lưu ký                                                                     | 2.629.469       | 448.285     |
| Phí mua, bán chứng khoán, phí chuyển khoản                                     | 29.260.463      | 7.065.662   |
| Lãi tiền gửi nhà đầu tư                                                        | 747.782         | 747.282     |
| Thỏa thuận đặt cọc mua chung Bất động sản làm trụ sở chính công ty             | 93.500.000.000  |             |
| - Tổng giá trị giao dịch mua bán chứng khoán trên tài khoản mở tại Công ty con | 117.537.251.000 |             |
| - Hoàng Văn Quân                                                               |                 |             |
| Hợp đồng hợp tác đầu tư                                                        | 76.000.000.000  |             |

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc

|                        |                                                                           | Quý II năm 2026 | Quý II năm 2025 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bà Nguyễn Thị Hằng     | Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 29/03/2024)                                  | 149.288.889     | 285.600.000     |
| 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      |                 |
| Bà Nguyễn Thị Hằng Nga | Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 15/03/2023, miễn nhiệm ngày 14/06/2025) |                 | 22.222.220      |
| Ông Chu Văn Tường      | Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 08/06/2024, miễn nhiệm ngày 14/06/2025) |                 | 22.222.220      |

28. SƠ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán 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.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng tự lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/04/2025 đến 31/06/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản T-Corp.

Người lập biểu

Nguyễn Anh Đức

Kế toán trưởng

Hoàng Văn Quân



Nguyễn Thị Hằng