

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP
*T-CORP ASSET MANAGEMENT
CORPORATION JOINT STOCK
COMPANY*

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC,
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
*DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND STOCK EXCHANGE'S PORTAL*

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

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

T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company

Mã chứng khoán/Stock Symbol: TVC

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

Điện thoại/Telephone: 024. 3772 4999

Fax: 024. 6273 2058

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

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

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

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

- Báo cáo tài chính hợp nhất quý III/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp/ *The consolidated financial statement for the third quarter of 2025 of T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company.*
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý III/2025 trong Báo cáo tài chính hợp nhất so với cùng kỳ năm ngoái/ *The explanation on the change of the profit after corporate tax between the consolidated financial statement for the third quarter of 2025 and the previous period.*

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 30/10/2025 tại đường dẫn <http://tcorp.vn/danh-muc-ghcd/bao-cai-tai-chinh/>. *This information is disclosed on company website on October 30, 2025 at http://tcorp.vn/danh-muc-ghcd/bao-cai-tai-chinh/.*



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./ *We hereby declare to be responsible for the accuracy and completeness of the above information.*

Đại diện tổ chức/Organization Representative
Người đại diện theo pháp luật/ Legal representative



Nguyen Thi Hang



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

*T-CORP ASSET MANAGEMENT
CORPORATION JOINT STOCK
COMPANY*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Ha Noi, october, 30, 2025

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 III/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 third 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 quý III/năm 2025/The financial statement for the third quarter of 2025:
 - ☐ BCTC hợp nhất (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 subsidiargy 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 hợp nhất)/ 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: 30/10/2025 tại đường dẫn/ This information is disclosed on the company website on October 30, 2025 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 năm 2025/*Report on transactions having from more than 35% value of total assets in 2025.*

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 hợp nhất quý III/2025/ The consolidated financial statement for the third quarter of 2025;
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế quý III/2025 trong Báo cáo tài chính hợp nhất so với cùng kỳ năm ngoái/Explain the change of profit after tax on the consolidated financial statement between the third quarter of 2025 and the previous year.

Đại diện tổ chức/Organization Representative
Người đại diện theo pháp luật/ Legal representative



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, Ha noi City.

Số: **120**/2025/CV-T-CORP

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Ha Noi, day 30 month 10 year 2025

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN trên
BCTC Hợp nhất Quý III năm 2025 so với cùng kỳ năm trước

Re: Explanation of Changes in Net Profit After Corporate
Income Tax In The Consolidated Financial Statements for
Quarter III of 2025 Compared to the Same Period Last Year

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 thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính hợp nhất Quý
III 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 consolidated financial statements for Quarter III of
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, Ha noi City.

Đơn vị tính/Unit: VNĐ

Chỉ tiêu/ Items	Quý III Năm 2025/ Quarter III of 2025	Quý III Năm 2024/ Quarter III 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/ <i>Revenue from Sales of Goods and Provision of Services</i>	21.109.486.173	47.413.973.790	-26.304.487.617	-55%
Giá vốn hàng bán/ <i>Cost of Goods Sold</i>	4.892.636.933	4.270.094.501	622.542.432	15%
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác/ <i>Financial Operating Revenue and Other Income</i>	26.085.338.417	132.595.218.489	-106.509.880.072	-80%
Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác/ <i>Financial Expenses, Selling Expenses, Administrative Expenses, and Other Expenses</i>	30.466.303.612	44.333.964.503	-13.867.660.891	-31%
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	11.835.884.045	125.289.927.010	-113.454.042.965	-91%

Quý III năm 2025 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp là 11,8 tỷ đồng, giảm 113,4 tỷ đồng, tương đương giảm 91% so với cùng kỳ năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu là do Doanh thu bán hàng giảm 26,3 tỷ, tương đương giảm 55%; Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác giảm 106,5 tỷ, tương đương giảm 80% so với cùng kỳ năm 2024:

In Q3 2025, the after-tax profit was 11,8 billion VND, a decrease of 113,4 billion VND, equivalent to a decrease of 91% compared to the same period in 2024. The primary contributing factors were Sales Revenue decrease by 26,3 billion VND, equivalent to a decrease of 55%; Financial operating revenue and other income decreased by 106,5 billion VND, equivalent to a decrease of 80% compared to the same period in 2024:



**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, Ha noi City.

Quý III năm 2025 Doanh thu của Công ty giảm do thị trường chứng khoán biến động, chiến lược đầu tư thận trọng trong giai đoạn Công ty tập trung tái cấu trúc, tối ưu danh mục đầu tư.

In the third quarter of 2025, the Company's revenue decreased, causing the stock market to fluctuate. The important investment strategy during the period when the Company restructures to focus on regeneration and optimizes the investment portfolio.

Trên đây là giải trình biến động lợi nhuận của báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2025 so với cùng kỳ năm 2024 của Công ty chúng tôi.

The above is our explanation of the fluctuations in net profit on the consolidated financial statements for Quarter III of 2025 compared to the same period in 2024 of our Company.

Trân trọng/ Best regards!

Nơi nhận/Receipts:

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




CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Thị Hằng



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ III NĂM 2025



Tháng 10 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 29

Mẫu số B01a-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30/09/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết t minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.682.448.917.072	2.264.182.476.694
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	87.402.203.692	598.632.444.727
Tiền	111		87.402.203.692	548.632.444.727
Các khoản tương đương tiền	112		-	50.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	8	1.797.829.405.951	1.165.504.794.771
Chứng khoán kinh doanh	121		1.828.783.437.313	1.163.544.940.106
Dự phòng giảm giá chứng khoán	122		(30.954.031.362)	(18.040.145.335)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7	-	20.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		789.091.766.354	490.628.752.922
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		447.464.486	45.808.072.037
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.365.804.523	842.519.343
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	141.243.377.909	162.680.423.916
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	1.062.653.692.817	798.560.311.007
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(416.618.573.381)	(517.262.573.381)
Tài sản ngắn hạn khác	150		8.125.541.075	9.416.484.274
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6	1.387.286.905	1.837.817.918
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	6.738.254.170	7.578.666.356
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		17.289.384.290	16.992.302.845
Các khoản phải thu dài hạn	210		14.581.301.542	15.025.259.984
Phải thu dài hạn khác	216	10	14.581.301.542	15.025.259.984
Tài sản cố định	220		2.540.563.496	1.659.681.725
Tài sản cố định hữu hình	221	11	2.498.507.048	1.590.426.890
- Nguyên giá	222		12.159.241.785	10.414.561.785
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.660.734.737)	(8.824.134.895)
Tài sản cố định vô hình	227	12	42.056.448	69.254.835
- Nguyên giá	228		8.983.800.575	8.983.800.575
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.941.744.127)	(8.914.545.740)
Tài sản dài hạn khác	260		167.519.252	307.361.136
Chi phí trả trước dài hạn	261	6	167.519.252	307.361.136
TỔNG TÀI SẢN	270		2.699.738.301.362	2.281.174.779.539

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 30/09/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30-09-25	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		727.321.255.667	272.970.045.836
Nợ ngắn hạn	310		727.321.255.667	260.312.344.444
Phải trả người bán ngắn hạn	311		139.471.648	18.713.338.985
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		421.500.000	436.500.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	9.091	27.273
Phải trả người lao động	314		5.642.044.314	1.742.449.340
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	13	51.061.910.166	50.560.556.847
Phải trả ngắn hạn khác	319	14	102.153.493.983	2.132.449.983
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	544.436.153.097	163.260.348.648
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.466.673.368	23.466.673.368
Nợ dài hạn	330		-	12.657.701.392
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	341		-	12.657.701.392
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.972.417.045.695	2.008.204.733.703
Vốn chủ sở hữu	410	17	1.972.417.045.695	2.008.204.733.703
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.106.106.700.000	1.186.106.700.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.106.106.700.000	1.186.106.700.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		49.193.890.355	52.437.300.000
Vốn khác của chủ sở hữu	414		33.274.816.400	33.274.816.400
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		30.065.179.264	30.065.179.264
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		435.816.741.718	401.531.456.771
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		404.898.143.407	22.368.812.546
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		30.918.598.311	379.162.644.225
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		294.242.744.409	337.187.354.684
TỔNG NGUỒN VỐN	440		2.699.738.301.362	2.281.174.779.539

Người lập biểu

Hoàng Thị Trà My

Kế toán trưởng

Hoàng Văn Quân

Hà Nội, ngày 30 tháng 09 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Thị Hằng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lấy kể từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	21.109.486.173	47.413.973.790	72.525.753.807	222.779.074.812
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp	10		21.109.486.173	47.413.973.790	72.525.753.807	222.779.074.812
Giá vốn hàng bán	11	19	4.892.636.933	4.270.094.501	42.185.646.723	52.553.387.825
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		16.216.849.240	43.143.879.289	30.340.107.085	170.225.686.987
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	26.083.246.472	130.963.736.669	100.752.790.467	293.319.403.338
Chi phí tài chính	22	21	118.102.658.234	33.241.449.879	157.969.227.100	(1.924.102.439)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.583.942.615	8.884.148.328	15.202.891.981	23.222.880.656
Chi phí bán hàng	25	22	112.042.770	-	198.033.609	11.750.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	(88.011.384.892)	11.047.961.124	(64.153.918.774)	32.087.791.860
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.096.779.600	129.818.204.955	37.079.555.616	421.631.400.904
Thu nhập khác	31	23	2.091.945	1.631.481.820	2.091.945	1.632.107.260
Chi phí khác	32	24	262.987.500	44.553.500	1.002.291.807	62.573.062
Lợi nhuận khác	40		(260.895.555)	1.586.928.320	(1.000.199.862)	1.569.534.198
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.835.884.045	131.405.133.275	36.079.355.754	423.200.935.102
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	6.513.124.734	-	26.055.137.680
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(397.918.469)	(12.657.701.392)	(14.119.942.661)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.835.884.045	125.289.927.010	48.737.057.146	411.265.740.083
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		172.511.532	114.695.849.175	30.918.598.311	346.067.310.388
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		11.663.372.513	10.594.077.835	17.818.458.835	65.198.429.695
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	2	967	280	1.951

Người lập biểu

Hoàng Thị Trà My

Kế toán trưởng

Hoàng Văn Quân



Mẫu số B03a-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế kỳ này VND	Lũy kế kỳ trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		36.079.355.754	411.265.740.083
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		863.798.229	761.313.095
Trích lập/(Hoàn nhập) các khoản dự phòng	03		(87.730.113.973)	(64.865.331.349)
(Lãi)/Lỗ hoạt động đầu tư	05		(5.105.675.496)	(16.252.064.861)
Chi phí lãi vay	06		15.202.891.981	23.222.880.656
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(40.689.743.505)	354.132.537.624
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(157.611.246.285)	(334.458.141.257)
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		26.692.044.300	(39.155.173.479)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		590.372.897	(191.476.289)
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		(665.238.497.207)	177.330.943.191
Tiền lãi vay đã trả	14		(15.202.891.981)	(22.345.434.275)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(1.200.000.000)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(48.018.458.571)	(66.104.658.466)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(899.478.420.352)	68.008.597.049
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(136.609.904.109)	(228.222.051.523)
Tiền thu hồi cho vay bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		157.500.000.000	291.364.820.224
Tiền thu lãi vay cổ tức và lợi nhuận được chia	27		(13.817.721.023)	16.097.084.783
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		7.072.374.868	79.239.853.484

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý III năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế kỳ này VND	Lũy kế kỳ trước VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		1.794.173.615.689	2.890.796.170.018
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.412.997.811.240)	(2.755.277.931.242)
Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		381.175.804.449	135.518.238.776
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(511.230.241.035)	282.766.689.309
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	598.632.444.727	285.972.970.517
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	5	87.402.203.692	568.739.659.826

Người lập biểu

Hoàng Thị Trà My

Kế toán trưởng

Hoàng Văn Quân

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Thị Hằng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mã số B09a - DN/HN

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 do sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/12/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 03/09/2025.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 26 ngày 03/09/2025 là 1.106.106.700.000 đồng tương ứng với 110.610.670 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

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

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2025 là: 22 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 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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 hợp nhất quý III năm 2025 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2025 tự lập và số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và 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 hợp nhất này được lập cho giai đoạn từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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 hợp nhất này:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2025 của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn quản lý tài sản T-Corp và Báo cáo tài chính của Công ty con do Công ty kiểm soát (Công ty con) được lập cho quý III năm 2025. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát: Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4.2 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.3 CÁC ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

4.4 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.

4.5 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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.

4.6 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.

4.7 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

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

Nguyên giá tài sản cố định 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.

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:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Máy móc, thiết bị	03 - 07
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 07
- Thiết bị quản lý	03 - 07
- Phần mềm máy tính	02 - 05
- Tài sản cố định khác	03 - 05

4.9 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.10 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.

4.11 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 giai đoạn tài chính từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025, toàn bộ chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

4.12 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.

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/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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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:

- 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.15 THUẾ

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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

4.17 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

Công ty trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh bao gồm bộ phận cung cấp dịch vụ Môi giới, bảo lãnh, tư vấn, hoạt động cung cấp dịch vụ khác và hoạt động đầu tư chứng khoán.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	459.770.457	319.770.457
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	86.942.433.235	548.312.674.270
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền (*)	-	50.000.000.000
	87.402.203.692	598.632.444.727

(*) Là khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi tại Ngân hàng thương mại với kỳ hạn không quá 03 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.387.286.905	1.837.817.918
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	179.259.848	34.928.797
- Chi phí khác	1.208.027.057	1.802.889.121
Dài hạn	167.519.252	307.361.136
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	16.418.379	57.409.512
- Chi phí sửa chữa văn phòng	120.132.141	56.256.917
- Chi phí khác	30.968.732	193.694.707
	1.554.806.157	2.145.179.054

7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	-	20.000.000.000
	-	20.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

8. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
- Cổ phiếu	1.828.783.437.313	1.854.578.099.000	(30.954.031.362)	1.172.673.579.000
+ DGW				(18.040.145.335)
+ CTG	454.047.426.241	462.564.480.000		(9.464.593.125)
+ SSI	25.124.686.900	26.672.745.000	89.020.393.125	
+ HPG	335.834.587.310	358.912.500.000		
+ MWG	137.658.846.128	157.249.260.000	126.877.694.937	127.275.070.000
+ TDH	20.114.371.495	22.377.573.000	908.382.084.427	926.419.200.000
+ Khác	856.003.519.239	826.801.541.000	39.264.767.617	39.423.509.000
- Trái phiếu niên yết	-	-	-	(6.147.472.210)
+ BID				-
Cộng	1.828.783.437.313	1.854.578.099.000	13.000.402.200	14.438.100.000
			(30.954.031.362)	1.172.673.579.000
				(18.040.145.335)

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Cho vay				
Cho vay hoạt động giao dịch ký quỹ tại TVB	136.609.904.109		157.500.000.000	
Cho vay hoạt động ứng trước tiền bán tại TVB	4.615.187.750	(4.615.187.750)	4.615.187.750	(4.615.187.750)
	18.286.050		565.236.166	
	141.243.377.909	(4.615.187.750)	162.680.423.916	(4.615.187.750)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	1.062.653.692.817	(411.741.208.881)	798.560.311.007	(512.385.208.881)
- Tạm ứng	206.834.165.759	-	48.158.268.195	-
- Phải thu của các Hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	256.859.000.000	(69.745.800.000)	256.859.000.000	(170.389.800.000)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Rông 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	(69.745.800.000)	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)
+ Khác	26.400.000.000	-	26.400.000.000	-
- Phải thu từ hợp đồng mua bán chứng khoán	465.376.876.880	(341.384.876.880)	465.376.876.880	(341.384.876.880)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng Đầu tư Mạnh Cường	131.960.000.000	(96.222.000.000)	131.960.000.000	(96.222.000.000)
+ Công ty Cổ phần phát triển đầu tư Việt Bắc	156.320.000.000	(113.624.000.000)	156.320.000.000	(113.624.000.000)
+ Công ty CP Tư vấn Đầu tư Vĩnh Thành	172.195.000.000	(126.637.000.000)	172.195.000.000	(126.637.000.000)
+ Đối tượng khác	4.901.876.880	(4.901.876.880)	4.901.876.880	(4.901.876.880)
- Các khoản lãi phải thu	7.836.425.437	(610.532.001)	2.470.515.231	(610.532.001)
+ Lãi dự thu từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	412.641.066	-	412.641.066	-
+ Lãi dự thu từ Hợp đồng cho vay	3.323.885.247	-	-	-
+ Dự thu cổ tức - Cổ phiếu phổ thông	4.099.899.124	(610.532.001)	2.057.874.165	(610.532.001)
+ Cổ tức tiền mặt chờ về	-	-	-	-
- Phải thu tiền bán chứng khoán khớp lệnh tại T+0	-	-	-	-
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	100.127.524.741	-	107.524.741	-
- Phải thu khác	25.619.700.000	-	25.588.125.960	-
Dài hạn	14.581.301.542	-	15.025.259.984	-
- Ký cược, ký quỹ	642.428.235	-	403.566.059	-
- Quỹ hỗ trợ thanh toán	13.938.873.307	-	14.621.693.925	-
	1.077.234.994.359	(411.741.208.881)	813.585.570.991	(512.385.208.881)

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. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện, vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ HH khác VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2025	6.776.045.182	3.147.042.455	491.474.148	10.414.561.785
- Mua trong năm	1.744.680.000	-	-	1.744.680.000
30/09/2025	8.520.725.182	3.147.042.455	491.474.148	12.159.241.785
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2025	(5.261.617.597)	(3.076.719.150)	(485.798.148)	(8.824.134.895)
- Khấu hao trong kỳ	(797.864.409)	(33.059.433)	(5.676.000)	(836.599.842)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
30/09/2025	(6.059.482.006)	(3.109.778.583)	(491.474.148)	(9.660.734.737)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2025	1.514.427.585	70.323.305	5.676.000	1.590.426.890
30/09/2025	2.461.243.176	37.263.872	-	2.498.507.048

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. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	8.983.800.575	8.983.800.575
- Mua trong kỳ		-
30/09/2025	8.983.800.575	8.983.800.575
GIÁ TRỊ HAO MÒN		
01/01/2025	(8.914.545.740)	(8.914.545.740)
- Khấu hao trong kỳ	(27.198.387)	(27.198.387)
- Tăng khác		-
30/09/2025	(8.941.744.127)	(8.941.744.127)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	69.254.835	69.254.835
30/09/2025	42.056.448	42.056.448

13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	51.061.910.166	50.560.556.847
- Chi phí hoạt động tự doanh	49.313.746.764	49.313.746.764
- Chi phí lãi vay	1.644.996.800	566.496.035
- Chi phí phải trả ngắn hạn khác	103.166.602	680.314.048
	51.061.910.166	50.560.556.847

14. PHẢI TRẢ PHẢI NỘP KHÁC

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	102.153.493.983	2.132.449.983
- Các khoản trích theo lương	795.235.093	135.315.406
- Thuởng vượt kế hoạch cho HDQT năm 2021	177.455.203	177.455.203
- Phải trả, phải nộp khác	101.180.803.687	1.819.679.374
+ Cổ tức phải trả	889.331.920	889.331.920
+ Phải trả, phải nộp khác	100.291.471.767	930.347.454
	102.153.493.983	2.132.449.983

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

15. THUẾ

	01/01/2025		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp/bù trừ trong năm		30/09/2025	
	VND		VND		VND		VND	
Thuế và các khoản phải nộp								
- Thuế giá trị gia tăng	27.273		241.169		259.351		9.091	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-		-		-		-	
- Thuế thu nhập cá nhân			283.144.002		283.144.002		-	
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-		6.000.000		6.000.000		-	
	27.273		289.385.171		289.403.353		9.091	
Thuế và các khoản phải thu								
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.977.697.954						3.977.697.954	
- Thuế thu nhập cá nhân	3.600.968.402		6.343.170.574		5.502.758.388		2.760.556.216	
	7.578.666.356		6.343.170.574		5.502.758.388		6.738.254.170	

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/09/2025		Trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay margin tại các công ty chứng khoán	544.436.153.097	544.436.153.097	1.794.173.615.689	1.412.997.811.240	163.260.348.648	163.260.348.648
	544.436.153.097	544.436.153.097	1.794.173.615.689	1.412.997.811.240	163.260.348.648	163.260.348.648
	544.436.153.097	544.436.153.097	1.794.173.615.689	1.412.997.811.240	163.260.348.648	163.260.348.648

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 BIẾN ĐỘNG TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	1.186.106.700.000	52.437.300.000	33.274.816.400	23.716.973.549	30.065.179.264		17.225.735.516	427.986.685.130	1.770.813.389.859	
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	-	346.067.310.388	65.198.429.695	411.265.740.083	
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-	-	4.112.355.203	(140.154.781.000)	(136.042.425.797)	
30/09/2024	1.186.106.700.000	52.437.300.000	33.274.816.400	23.716.973.549	30.065.179.264		367.405.401.107	353.030.333.825	2.046.036.704.145	
01/01/2025	1.186.106.700.000	52.437.300.000	33.274.816.400	23.716.973.549	30.065.179.264	(56.115.046.965)	401.531.456.771	337.187.354.684	2.008.204.733.703	
- Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	30.918.598.311	17.818.458.835	48.737.057.146	
- Tăng/Giảm Khác	(80.000.000.000)	(3.243.409.645)	-	-	-	-	3.366.686.636	(60.763.069.110)	(84.524.745.154)	
30/09/2025	1.106.106.700.000	49.193.890.355	33.274.816.400	23.716.973.549	30.065.179.264		435.816.741.718	294.242.744.409	1.972.417.045.695	

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)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ
Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt	160.214.630.000	14,48%	160.214.630.000	13,51%
Ông Phạm Thanh Tùng	83.901.340.000	7,59%	83.901.340.000	7,07%
Các cổ đông khác	861.990.730.000	77,93%	941.990.730.000	79,42%
	1.106.106.700.000	100%	1.186.106.700.000	100%

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	1.186.106.700.000	1.186.106.700.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	80.000.000.000	-
+ Vốn góp cuối kỳ	1.106.106.700.000	1.186.106.700.000

17.4 CỔ PHIẾU

	30/09/2025	01/01/2025
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	118.610.670	118.610.670
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	118.610.670	118.610.670
+ Cổ phiếu phổ thông	118.610.670	118.610.670
Số lượng cổ phiếu được mua lại	8.000.000	5.358.900
+ Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	5.358.900
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	110.610.670	113.251.770
+ Cổ phiếu phổ thông	110.610.670	113.251.770
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh chứng	21.108.940.719	40.476.119.379
- Lãi từ các tài sản tài chính FVTPL	15.793.299.671	40.080.152.291
- Lãi từ các hoạt động cho vay và phải thu	12.174.223	88.330.424
- Doanh thu hoạt động môi giới chứng khoán	329.654.716	252.630.642
- Doanh thu lưu ký chứng khoán khác	71.949.092	55.006.022
- Doanh thu dịch vụ khác (Lãi HTM, AFS, khác)	4.901.863.017	628.065.753
Doanh thu hoạt động khác	545.454	6.309.788.658
	21.109.486.173	47.413.973.790

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. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh chứng khoán	4.878.262.635	4.264.140.834
- Lỗ từ bán các tài sản tài chính	2.022.965.000	216.296.656
- Giá vốn hoạt động môi giới chứng khoán	986.492.955	1.412.151.601
- Giá vốn nghiệp vụ lưu ký chứng khoán	84.258.509	70.986.652
- Chi phí hoạt động tự doanh	1.784.546.171	2.564.705.925
Giá vốn hoạt động khác	14.374.298	5.953.667
-	4.892.636.933	4.270.094.501

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.105.675.496	629.389.405
Lãi mua, bán chứng khoán kinh doanh	20.977.570.976	124.910.830.825
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	4.243.900.000
Khác	-	1.179.616.439
-	26.083.246.472	130.963.736.669

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III/2025	Quý III/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.583.942.615	8.884.148.328
Lỗ kinh doanh chứng khoán	97.371.174.626	19.697.065.691
Trích lập dự phòng đầu tư vào Công ty khác		3.283.237.147
Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	14.641.525.817	-
Chi phí tài chính khác	2.506.015.176	1.376.998.713
	118.102.658.234	33.241.449.879

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)

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

	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND
CHI PHÍ BÁN HÀNG		
Chi phí khác bằng tiền	112.042.770	1.237.336
	112.042.770	1.237.336
CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		
Chi phí nhân viên	9.005.167.489	7.975.442.587
Chi phí vật liệu quản lý	127.321.031	22.824.602
Chi phí khấu hao tài sản cố định	162.431.729	217.055.228
Thuế, phí và lệ phí	94.158.732	67.120.808
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.154.241.162	2.754.467.551
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(100.644.000.000)	
Chi phí khác bằng tiền	89.294.966	11.050.348
	(88.011.384.892)	11.047.961.124

23. THU NHẬP KHÁC

	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND
Các khoản thu nhập khác	2.091.945	1.631.481.820
	2.091.945	1.631.481.820

24. CHI PHÍ KHÁC

	Quý III/2025 VND	Quý III/2024 VND
Các khoản chi phí khác	262.987.500	44.553.500
	262.987.500	44.553.500

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

25. LÃI CƠ BẢN/LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý III/2025	Quý III/2024
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (VND)	172.511.532	114.695.849.175
Số trích quỹ khen thưởng (VND)	-	-
Số trích thù lao HĐQT, BKS	-	-
Lợi nhuận/ (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	172.511.532	114.695.849.175
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu	110.610.670	118.610.670
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	2	967

Theo quy định, việc tính lãi cơ bản trên cổ phiếu phải loại trừ số trích quỹ khen thưởng và quỹ phúc lợi, tuy nhiên do các quỹ này thường được trích vào năm sau và tùy thuộc vào kết quả kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận được Đại hội cổ đông Công ty thông qua vào năm tiếp theo. Vì vậy, chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu hàng năm chưa trình bày ảnh hưởng của số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (nếu có).

b. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty không có các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm nên lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

142 Đội Cấn, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý III/2025

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)

26. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025

	Mối giới, bảo lãnh, tư vấn và hoạt động khác	Đầu tư chứng khoán	Tổng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu theo bộ phận	5.304.012.279	15.805.473.894	21.109.486.173	-	21.109.486.173
Giá vốn bộ phận	(2.869.671.933)	(2.022.965.000)	(4.892.636.933)	-	(4.892.636.933)
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.434.340.346	13.782.508.894	16.216.849.240	-	16.216.849.240
Tài sản không phân bổ	-	-	2.699.738.301.362	-	2.699.738.301.362
Tổng tài sản	-	-	2.699.738.301.362	-	2.699.738.301.362
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	727.321.255.667	-	727.321.255.667
Tổng nợ phải trả	-	-	727.321.255.667	-	727.321.255.667

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

142 Đội Cấn, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý III/2025

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)

26. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Từ ngày 01/07/2024 đến ngày 30/09/2024

	Mối giới, bảo lãnh, tư vấn và hoạt động khác	Đầu tư chứng khoán	Tổng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu theo bộ phận	7.245.491.075	40.168.482.715	47.413.973.790	-	47.413.973.790
Giá vốn bộ phận	(4.053.797.845)	(216.296.656)	(4.270.094.501)	-	(4.270.094.501)
Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.299.288.920	39.952.186.059	43.143.879.289	-	43.143.879.289
Tài sản không phân bổ	-	-	2.497.915.708.373	-	2.497.915.708.373
Tổng tài sản	-	-	2.497.915.708.373	-	2.497.915.708.373
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	437.876.088.278	-	437.876.088.278
Tổng nợ phải trả	-	-	437.876.088.278	-	437.876.088.278

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. BÊN LIÊN QUAN

27.1 Danh sách các bên liên quan

Tên Công ty, Cá nhân	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt	Cổ đông lớn
Ông Phạm Thanh Tùng	Cổ đông lớn

27.2 Giao dịch với bên liên quan

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

Họ và tên	Chức vụ/Mối quan hệ	Quý III/2025	Quý III/2024
		VND	VND
Bà Nguyễn Thị Hằng	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 29/03/2024)	245.600.000	405.600.000
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 15/03/2023)	-	16.666.665
Ông Chu Văn Tường	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 08/06/2024)	-	16.666.665
Bà Phan Thị Thu Hà	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 14/06/2025)	22.222.222	-

28. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản T-Corp.

Người lập biểu

Hoàng Thị Trà My

Kế toán trưởng

Hoàng Văn Quân

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Nguyễn Thị Hằng