CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TNT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
---***---	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 07/2026 -TNT	---***---
	Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - **Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn TNT

- Mã chứng khoán: **TNT**

- Địa chỉ: Tầng 1A, tòa nhà Star City, số 23 phố Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

- Điện thoại liên hệ: (84-4) 6251 0894

- Fax: (84-4) 6251 0895

- E-mail: tainguyen.tntgroup@gmail.com

- Website: https://tnt-group.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần tập đoàn TNT công bố Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 09/03/2026 tại đường dẫn: https://tnt-group.vn/cong-bo-thong-tin/

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.

Tài liệu đính kèm:
- *BCTC riêng năm 2025 đã được kiểm toán*
- *BCTC hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán*

Công ty Cổ phần Tập đoàn TNT
Người được UQ CBTT
Phó TGĐ thường trực

VŨ TUẤN HOÀNG

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TNT
Ký ngày: 9/3/2026 15:15:38

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TNT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn TNT (gọi tắt là "Công ty") đệ trình Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

1. Ông Nguyễn Gia Long	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
2. Ông Nguyễn Bá Huấn	Phó Chủ tịch
3. Ông Vũ Tuấn Hoàng	Thành viên
4. Ông Nguyễn Gia Minh	Thành viên
5. Ông Nguyễn Thanh Sang	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

1. Ông Lưu Quang Minh	Tổng Giám đốc
2. Ông Nguyễn Bá Huấn	Phó Tổng Giám đốc
3. Ông Vũ Tuấn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc thường trực
4. Ông Hoàng Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23 tháng 01 năm 2025)
5. Ông Đinh Quốc Hoàng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 23 tháng 01 năm 2025)

Ban Kiểm soát

1. Bà Phạm Thị Thu Hoài	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 31 tháng 05 năm 2025)
2. Ông Nguyễn Văn Giáp	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 31 tháng 05 năm 2025)
3. Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Thành viên (bổ nhiệm ngày 31 tháng 05 năm 2025)
4. Ông Lâm Tăng Quảng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 31 tháng 05 năm 2025)
5. Bà Trần Thị Trâm	Thành viên (miễn nhiệm ngày 31 tháng 05 năm 2025)
6. Bà Hà Huyền Trang	Thành viên (miễn nhiệm ngày 31 tháng 05 năm 2025)

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Lưu Quang Minh - Tổng Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Lưu Quang Minh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

iCPA since 2001

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ
Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex,
Số 1, Nguyễn Huy Tưởng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội, Việt Nam
T 024. 666 42 777 E contact@icpa.vn W www.icpa.vn

Số: 030405/2026/BCKT-iCPA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Tập đoàn TNT

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn TNT (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 04 tháng 03 năm 2026, từ trang 5 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ

Nguyễn Thị Thanh Hoa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 1402-2023-072-01

Nguyễn Huy Hùng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2335-2023-072-01

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**460.422.898.658**	**424.416.590.637**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**13.459.842.767**	**137.709.560.728**
1. Tiền	111		13.459.842.767	47.709.560.728
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	90.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.4a**	**108.607.446.234**	**22.400.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		133.725.182.459	37.894.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(25.117.736.225)	(15.494.500)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**314.557.419.336**	**252.306.631.277**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	235.596.489.933	205.332.184.791
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	36.327.719.490	13.915.472.866
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	32.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	59.090.817.721	30.851.286.717
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(16.457.607.808)	(30.092.313.097)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**20.513.441.850**	**27.180.696.573**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	20.513.441.850	27.180.696.573
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.284.748.471**	**7.197.302.059**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	43.082.901	95.620.934
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.109.974.534	6.969.990.099
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13a	131.691.036	131.691.026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**372.426.937.938**	**240.622.195.227**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**300.051.000.000**	**219.648.891.765**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	300.051.000.000	219.648.891.765
II. Tài sản cố định	**220**		**1.242.063.853**	**1.423.761.213**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.242.063.853	1.423.761.213
- Nguyên giá	*222*		*2.617.130.000*	*5.066.991.818*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(1.375.066.147)*	*(3.643.230.605)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	*228*		*47.365.000*	*47.365.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(47.365.000)*	*(47.365.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**V.11**	**50.897.230.000**	**-**
- Nguyên giá	231		*50.897.230.000*	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.4b**	**20.222.663.093**	**19.502.591.910**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		30.000.000.000	30.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.777.336.907)	(10.497.408.090)
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**13.980.992**	**46.950.339**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	13.980.992	46.950.339
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**832.849.836.596**	**665.038.785.864**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**188.230.875.720**	**40.236.787.581**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**187.710.875.720**	**39.476.787.581**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	81.545.432.638	11.080.183.450
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	313	V.13b	7.277.439.758	1.631.270.250
3. Phải trả người lao động	314		557.367.400	259.051.500
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	2.469.387.172	2.372.428.318
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	25.255.659.316	3.837.046.640
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	70.605.589.436	20.296.807.423
II. Nợ dài hạn	**330**		**520.000.000**	**760.000.000**
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	520.000.000	760.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**644.618.960.876**	**624.801.998.283**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.17**	**644.618.960.876**	**624.801.998.283**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		510.000.000.000	510.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*510.000.000.000*	*510.000.000.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.931.000.000	1.931.000.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		74.855.094.843	61.167.974.492
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*61.167.974.492*	*60.804.426.107*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*13.687.120.351*	*363.548.385*
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		57.832.866.033	51.703.023.791
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**832.849.836.596**	**665.038.785.864**

Đỗ Thị Kim Ngân	**Lê Thị Mơ**	**Lưu Quang Minh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 04 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.015.694.130.319	918.232.190.646
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.015.694.130.319	918.232.190.646
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	974.269.297.756	908.164.650.582
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		41.424.832.563	10.067.540.064
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	13.302.060.023	69.917.637.613
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	37.353.369.585	81.404.490.240
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*4.830.846.575*	*66.210.617.834*
8. Lãi/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.311.086.518	4.102.546.791
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	(6.212.156.850)	(9.862.991.136)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.274.593.333	4.341.131.782
12. Thu nhập khác	31		4.031.818.182	1.637.287
13. Chi phí khác	32	VI.7	829.170.912	2.393.706.172
14. Lợi nhuận khác	40		3.202.647.270	(2.392.068.885)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.477.240.603	1.949.062.897
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	4.660.278.010	2.024.343.666
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		19.816.962.593	(75.280.769)
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		13.687.120.351	363.548.385
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		6.129.842.242	(438.829.154)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	268	7
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	268	7

Đỗ Thị Kim Ngân	**Lê Thị Mơ**	**Lưu Quang Minh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 04 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**	**24.477.240.603**	**1.949.062.897**
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	257.497.360	203.046.866
Các khoản dự phòng	03	10.747.465.253	(10.128.873.847)
(Lãi)/Lỗ CLTG do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	158.077.295	(41.338.068)
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.551.642.758)	(67.871.015.847)
Chi phí lãi vay	06	4.830.846.575	66.210.617.834
3. Lợi nhuận/ (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**37.919.484.328**	**(9.678.500.165)**
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(158.219.806.511)	723.555.266.183
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	6.667.254.723	1.374.623.631
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	93.401.293.941	(865.899.221.187)
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	85.507.380	53.838.212
(Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13	(133.687.287.959)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(3.204.519.099)	(15.556.525.842)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.762.593.301)	(4.397.195.846)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(158.800.666.498)**	**(170.547.715.014)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(50.973.030.000)	(1.599.422.727)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	181.818.182	-
3. Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(62.531.113.849)	(47.597.891.765)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	94.831.113.849	31.000.100.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	175.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.973.378.342	16.061.074.823
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**(15.517.833.476)**	**172.863.860.331**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	306.811.933.315	268.035.656.739
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(256.743.151.302)	(392.438.408.263)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**50.068.782.013**	**(124.402.751.524)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**(124.249.717.961)**	**(122.086.606.207)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**137.709.560.728**	**259.796.610.775**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(443.840)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**13.459.842.767**	**137.709.560.728**

Đỗ Thị Kim Ngân	**Lê Thị Mơ**	**Lưu Quang Minh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 04 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn TNT (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Tài nguyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101881347 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02 tháng 07 năm 2007 và thay đổi lần thứ 25 ngày 05 tháng 07 năm 2022. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 ngày 05 tháng 07 năm 2022 vốn điều lệ của Công ty là 510.000.000.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 1A, Tòa nhà Star City, Số 23 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản (dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn bất động sản, dịch vụ đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản);
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ vàng, bạc, đá quý và kim loại Nhà nước cấm);
- Khai thác, chế biến và kinh doanh khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm);
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với các hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty có chu kỳ sản xuất, kinh doanh thường kéo dài trên 12 tháng. Các hoạt động khác có chu kỳ kinh doanh với thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin về khoản đầu tư vào Công ty con và khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Khoản đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Hoạt động kinh doanh chính
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty TNHH Quản lý quỹ và Đầu tư tài chính TNT	Hà Nội	100	100	Kinh doanh bất động sản, Đầu tư chứng khoán kinh doanh
Công ty Cổ phần Cát Cam Việt Nam	Hồ Chí Minh	50,98	50,98	Kinh doanh bất động sản, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP Quản lý vốn và khai thác tài sản Thời cơ Việt Nam	Hà Nội	15	15	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

6. Nhân viên

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 31 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 18 người).

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chuẩn mực và Chế độ Kế toán đang áp dụng

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Chế độ Kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực

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

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kê toán doanh nghiệp,
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200 và;
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200.

Các nội dung liên quan đến cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước như hướng dẫn tại Thông tư 200 vẫn tiếp tục được thực hiện.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về 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. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này 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.

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu 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.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Chứng khoán kinh doanh (Tiếp theo)

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà 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 trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các Công ty do Công ty kiểm soát. 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.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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 hình thành do mua sắm 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. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

	Số năm
Máy móc thiết bị	07
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy vi tính. Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 03 năm.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí công trình xây dựng, chi phí sản xuất kinh doanh khác,... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:
(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
(d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được theo mệnh giá

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 khi phát sinh. Trường hợp 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 thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận (hoặc lỗ) sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả Công ty mẹ, Công ty con, Công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.059.666.486	1.386.985.257
Tiền gửi ngân hàng	12.400.176.281	46.322.575.471
Các khoản tương đương tiền	-	90.000.000.000
Cộng	**13.459.842.767**	**137.709.560.728**

2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP ĐTXD và CN Môi trường Tỉnh Điện Biên	28.113.305.000	13.098.850.000
Công ty CP Tập đoàn Tài Nguyên	112.556.260.124	144.436.480.094
Công ty TNHH Đá Trường Hải	-	6.593.463.097
Công ty Cổ phần Tổng công ty MBLand	63.497.948.809	-
Công ty Cổ phần Mywill	30.725.215.600	40.785.215.600
Phải thu ngắn hạn các khách hàng khác	703.760.400	418.176.000
Cộng	**235.596.489.933**	**205.332.184.791**

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Cát Cam An Giang	24.800.000.000	10.270.386.526
Công ty TNHH Một thành viên TMA Thăng Long	4.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng Trí Loan	3.658.352.400	-
CTCP Tập đoàn Đầu tư Thời cơ Việt Nam	-	1.248.640.000
Công ty TNHH Thanh Sang AG	1.424.367.090	834.746.340
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	2.445.000.000	1.561.700.000
Cộng	**36.327.719.490**	**13.915.472.866**
b. Trả trước cho người bán là bên liên quan (Xem chi tiết tại thuyết minh số VII.1)	**-**	**1.248.640.000**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn	**133.725.182.459**	**108.607.446.234**	**(25.117.736.225)**	**37.894.500**	**22.400.000**	**(15.494.500)**
Chứng khoán kinh doanh (i)	***133.725.182.459***	***108.607.446.234***	***(25.117.736.225)***	***37.894.500***	***22.400.000***	***(15.494.500)***
CTCP Sản xuất XNK Inox Kim Vĩ (ii)	37.894.500	21.000.000	(16.894.500)	37.894.500	22.400.000	(15.494.500)
Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực	75.499.016.258	57.856.695.001	(17.642.321.257)	-	-	-
CTCP Chứng khoán VNDIRECT	19.810.351.019	16.147.390.000	(3.662.961.019)	-	-	-
CTCP Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	18.650.359.540	16.467.745.000	(2.182.614.540)	-	-	-
Các mã cổ phiếu khác	19.727.561.142	18.114.616.233	(1.612.944.909)			
b. Dài hạn	**30.000.000.000**		**(9.777.336.907)**	**30.000.000.000**		**(10.497.408.090)**
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	***30.000.000.000***		***(9.777.336.907)***	***30.000.000.000***		***(10.497.408.090)***
Công ty CP Quản lý vốn và Khai thác tài sản Thời cơ Việt Nam (iii)	30.000.000.000		(9.777.336.907)	30.000.000.000		(10.497.408.090)

(i) Công ty dùng toàn bộ cổ phiếu đang nắm giữ này làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay margin các Công ty chứng khoán (chi tiết tại thuyết minh V.16)

(ii) Giá trị hợp lý của cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường của các công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom) được xác định là giá tham chiếu bình quân của những ngày có giao dịch khớp lệnh trong tháng 12 năm 2025.

(iii) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư góp vốn vào công ty con để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng	59.033.398.065	7.900.000.000
- Ông Dương Văn Tuấn (i)	*59.000.000.000*	-
- Các đối tượng khác	*33.398.065*	*7.900.000.000*
Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	53.075.422	5.013.058.826
Lãi dự thu	-	603.553.766
Phải thu ngắn hạn khác	4.344.234	17.334.674.125
- CTCP Đầu tư XD và CN Môi trường tỉnh Điện Biên	-	*14.200.000.000*
- Công ty CP Tập đoàn Thành Nam	-	*3.000.000.000*
- Phải thu các đối tượng khác	*4.344.234*	*134.674.125*
Cộng	**59.090.817.721**	**30.851.286.717**
b. Dài hạn		
Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ dài hạn	51.000.000	19.648.891.765
Phải thu dài hạn khác	300.000.000.000	200.000.000.000
- Công ty TNHH DAP (ii)	*120.000.000.000*	*120.000.000.000*
- Công ty TNHH DAP 2 (iii)	*80.000.000.000*	*80.000.000.000*
- Công ty TNHH DAP 1 (iv)	*100.000.000.000*	-
Cộng	**300.051.000.000**	**219.648.891.765**
c. Phải thu khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại thuyết minh số VII.1)	**300.000.000.000**	**200.000.000.000**

(i) Tạm ứng theo các quyết định của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Cát Cam Việt Nam để thực hiện dự án Khu đô thị Du lịch Nhơn Phước tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

(ii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/DAP-TNT ngày 17 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty TNHH DAP (bên A) và Công ty CP tập đoàn TNT (bên B) về việc hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận của dự án DAP Việt Nam với quy mô xây dựng Khối câu lạc bộ 3 tầng trên diện tích 2.006 m2, 6 khối công trình phức hợp thương mại căn hộ 20 tầng trên diện tích 8.620 m2 tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Tổng mức đầu tư dự kiến 2.103.000.000.000 đồng, trong đó Công ty cổ phần tập đoàn TNT góp 120.000.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 5,71%. Thời hạn hợp tác của hợp đồng là 8 năm kể từ ngày ký hợp đồng, bên A sẽ phân chia kết quả kinh doanh cho bên B bắt đầu từ ngày 30 tháng 06 năm 2027. Định kỳ mỗi quý/lần. Số tiền hợp tác đầu tư sẽ được thanh toán cho bên B bắt đầu từ ngày 30/06/2027 định kỳ 6 tháng/lần chia ra 11 kỳ trả vốn góp với số tiền 10,9 tỷ/kỳ. Bên A cam kết phân chia kết quả kinh doanh cho bên B theo thực tế kinh doanh kể từ ngày 30/06/2027 với tỷ lệ lợi nhuận trước thuế không thấp hơn 10%/năm số tổng lợi nhuận trước thuế của dự án.

(iii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/DAP 2-TNT ngày 17 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty TNHH DAP 2 (bên A) và Công ty CP tập đoàn TNT (bên B) về việc hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận của dự án DAP 2 Việt Nam với quy mô xây dựng 4 cụm công trình khách sạn (12 tầng 10 tầng, 5 tầng, 1 tầng), 10 bungalow 1 tầng trên diện tích đất 17.775 m², công trình nhà hàng 210 m², khu bán lẻ 2.060 m2, công trình câu lạc bộ 726 m2, bãi đỗ xe, 75 căn biệt thự cùng tiện ích kèm theo của khu nghỉ dưỡng tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Tổng mức đầu tư dự kiến 844.000.000.000 đồng, trong đó Công ty cổ phần tập đoàn TNT góp 80.000.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 9,48%. Thời hạn hợp tác của hợp đồng là 8 năm kể từ ngày ký hợp đồng, bên A sẽ phân chia kết quả kinh doanh cho bên B bắt đầu từ ngày 30 tháng 06 năm 2027. Định kỳ mỗi quý/lần. Số tiền hợp tác đầu tư sẽ được thanh toán cho bên B bắt đầu từ ngày 30/06/2027 định kỳ 6 tháng/lần chia ra 11 kỳ trả vốn góp với số tiền 9,1 tỷ/kỳ. Bên A cam kết phân chia kết quả kinh doanh cho bên B theo thực tế kinh doanh kể từ ngày 30/06/2027 với tỷ lệ lợi nhuận trước thuế không thấp hơn 10%/năm số tổng lợi nhuận trước thuế của dự án.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

(iv) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/DAP 1-TNT ngày 31 tháng 03 năm 2025 ký giữa Công ty TNHH DAP 1 (bên A) và Công ty CP tập đoàn TNT (bên B) về việc hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận của dự án DAP 1 Việt Nam với quy mô xây dựng cụm công trình khách sạn 10 tầng, 2 khối công trình vụ 1 tầng, 12 bungalow 1 tầng trên diện tích đất 9.575 m², 45 biệt thự cùng tiện ích kèm theo của khu nghỉ dưỡng. tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Tổng mức đầu tư dự kiến 941.000.000.000 đồng, trong đó Công ty cổ phần tập đoàn TNT góp 100.000.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 10,62%. Thời hạn hợp tác của hợp đồng là 8 năm kể từ ngày ký hợp đồng, bên A sẽ phân chia kết quả kinh doanh cho bên B bắt đầu từ ngày 30 tháng 06 năm 2027. Định kỳ mỗi quý/lần. Số tiền hợp tác đầu tư sẽ được thanh toán cho bên B bắt đầu từ ngày 30/06/2027 định kỳ 6 tháng/lần chia ra 10 kỳ trả vốn góp với số tiền 10 tỷ/kỳ. Bên A cam kết phân chia kết quả kinh doanh cho bên B theo thực tế kinh doanh kể từ ngày 30/06/2027 với tỷ lệ lợi nhuận trước thuế không thấp hơn 10%/năm số tổng lợi nhuận trước thuế của dự án.

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	288.866.336	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	20.513.441.850	-	26.347.319.059	-
Hàng hoá	-	-	544.511.178	-
Cộng	**20.513.441.850**	**-**	**27.180.696.573**	**-**

(*) Hợp đồng xây dựng số 1604/2025/HĐTC/MBL-CCVN ngày 16 tháng 4 năm 2025: Công ty cổ phần Cát Cam Việt Nam là nhà thầu thi công gói thầu tạo mặt bằng chuẩn bị thi công thuộc dự án Khu đô thị du lịch Nhơn Phước thuộc huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (cũ). Dự án vẫn đang trong quá trình thi công và nghiệm thu quyết toán.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

7. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng	***30.725.215.600***	***15.362.607.792***	***(15.362.607.808)***	***22.692.313.097***	***-***	***(22.692.313.097)***
Công ty CP Đầu tư xây dựng và CN Môi trường tỉnh Điện Biên	-	-	-	13.098.850.000	-	(13.098.850.000)
Công ty TNHH Đá Trường Hải	-	-	-	6.593.463.097	-	(6.593.463.097)
Công ty CP Tập đoàn Thành Nam	-	-	-	3.000.000.000	-	(3.000.000.000)
Công ty cổ phần My Will	30.725.215.600	15.362.607.792	(15.362.607.808)	-	-	-
Phải thu khác	***1.095.000.000***	***-***	***(1.095.000.000)***	***14.500.000.000***	***7.100.000.000***	***(7.400.000.000)***
Công ty CP Đầu tư xây dựng và CN Môi trường tỉnh Điện Biên	-	-	-	14.200.000.000	7.100.000.000	(7.100.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS và Kiểm định xây dựng Việt Nam	-	-	-	175.000.000	-	(175.000.000)
Liên đoàn Bản đồ địa chất miền Bắc	-	-	-	100.000.000	-	(100.000.000)
Công ty CP Chứng khoán SME	25.000.000	-	(25.000.000)	25.000.000	-	(25.000.000)
DNTN Thủy Nga Điện Biên	1.070.000.000	-	(1.070.000.000)			-
Cộng	**31.820.215.600**	**15.362.607.792**	**(16.457.607.808)**	**37.192.313.097**	**7.100.000.000**	**(30.092.313.097)**

Các khoản nợ xấu đã được trích lập dự phòng trước đây với số tiền 30.092.313.097 đồng, trong năm 2025 Công ty thu hồi được 30.067.313.097 đồng nên thực hiện hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi với số tiền 30.067.313.097 đồng và trích lập thêm trong năm của đối tượng khác với số tiền là 16.432.607.808 đồng => Số dự phòng thực tế đã hoàn nhập trong năm 2025 và ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp là 13.634.705.289 đồng (Thuyết minh VI.6 - Chi phí quản lý doanh nghiệp).

Giá trị dự phòng của các khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc của các khoản công nợ trừ đi giá trị có thể thu hồi.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	40.869.162	74.639.060
Chi phí bảo hiểm	-	13.758.991
Các khoản chi phí khác	2.213.739	7.222.883
Cộng	**43.082.901**	**95.620.934**
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	5.475.752	14.115.008
Các khoản chi phí khác	8.505.240	32.835.331
Cộng	**13.980.992**	**46.950.339**

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**5.029.073.636**	**37.918.182**	**5.066.991.818**
Mua trong năm	-	75.800.000	75.800.000
Thanh lý, nhượng bán	(2.525.661.818)	-	(2.525.661.818)
Số dư cuối năm	**2.503.411.818**	**113.718.182**	**2.617.130.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**3.620.058.379**	**23.172.226**	**3.643.230.605**
Khấu hao trong năm	228.488.964	29.008.396	257.497.360
Thanh lý, nhượng bán	(2.525.661.818)	-	(2.525.661.818)
Số dư cuối năm	**1.322.885.525**	**52.180.622**	**1.375.066.147**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**1.409.015.257**	**14.745.956**	**1.423.761.213**
Tại ngày cuối năm	**1.180.526.293**	**61.537.560**	**1.242.063.853**

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 903.989.091 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 3.429.650.909 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để cầm cố, thế chấp cho các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.180.526.293 đồng.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	**47.365.000**	**47.365.000**
Số dư cuối năm	**47.365.000**	**47.365.000**
HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	**47.365.000**	**47.365.000**
Số dư cuối năm	**47.365.000**	**47.365.000**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 47.365.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 47.365.000 đồng).

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Tài sản gắn liền trên đất	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	-	-	-
Tăng trong năm (*)	49.130.430.000	1.766.800.000	50.897.230.000
Số dư cuối năm	**49.130.430.000**	**1.766.800.000**	**50.897.230.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	-	-	-
Số dư cuối năm	**49.130.430.000**	**1.766.800.000**	**50.897.230.000**

(*) Tài sản trúng đấu giá nhận chuyển quyền theo Quyết định giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá số 248/QĐ-CCTHADS ngày 4 tháng 3 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 15 - An Giang). Tài sản bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất khóm Long Thị D, phường Tân Châu, tỉnh An Giang.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Chaktomuk Resources Supply Import Export Co.,Ltd	7.832.087.660	7.832.087.660	5.520.023.854	5.520.023.854
Công ty TNHH TM SX Lan Anh Hoa Cương	-	-	1.587.000.000	1.587.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Việt Đức	-	-	449.402.160	449.402.160
Công ty CP Quản lý vốn và Khai thác tài sản Thời cơ Việt Nam	57.613.850.059	57.613.850.059	-	-
Công ty TNHH Thanh Sang AG	5.600.872.861	5.600.872.861	2.546.721.360	2.546.721.360
Công ty TNHH Kinh doanh và Xây dựng Hạnh Phúc	7.027.528.768	7.027.528.768	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	3.471.093.290	3.471.093.290	977.036.076	977.036.076
Cộng	**81.545.432.638**	**81.545.432.638**	**11.080.183.450**	**11.080.183.450**
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem chi tiết tại thuyết minh số VII.1)	**57.616.570.059**	**57.616.570.059**	-	-

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

	Số cuối năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	130.957.840	10.161.858.089	10.161.858.099	130.957.830
Các loại thuế khác	733.196	-	-	733.196
Cộng	**131.691.036**	**10.161.858.089**	**10.161.858.099**	**131.691.026**
b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế giá trị gia tăng	2.796.548.454	109.900.144.368	107.262.370.821	158.774.907
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	26.460.349.525	26.460.349.525	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.449.311.018	4.660.278.010	1.762.593.301	1.460.824.559
Thuế thu nhập cá nhân	31.580.286	274.879.307	164.168.055	11.670.784
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	11.476.500	11.476.500	-
Các loại thuế khác	-	701.233.591	701.233.591	-
Cộng	**7.277.439.758**	**142.008.361.301**	**136.362.191.793**	**1.631.270.250**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	10.709.129	24.314.329
Chi phí vận chuyển, bơm hút	132.564.054	-
Công ty CP Xây dựng Henyco Việt Nam	1.991.113.989	1.991.113.989
Chi phí phải trả khác	335.000.000	357.000.000
Cộng	**2.469.387.172**	**2.372.428.318**

15. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải trả khác ngắn hạn	**25.255.659.316**	**3.837.046.640**
Kinh phí công đoàn	119.468.293	72.788.293
Bảo hiểm xã hội	25.500.000	-
Bảo hiểm y tế	4.500.000	-
Bảo hiểm thất nghiệp	2.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.104.191.023	3.764.258.347
- Ông Nguyễn Gia Khoa (*)	*19.700.000.000*	-
- Lãi vay phải trả	*1.639.932.676*	-
- Các khoản phải trả khác	*3.764.258.347*	*3.764.258.347*
Cộng	**25.255.659.316**	**3.837.046.640**
b. Phải trả khác là các bên liên quan (Xem chi tiết tại thuyết minh số VII.1)	**19.700.000.000**	**-**

(*) Hợp đồng mượn tiền ngày 26 tháng 08 năm 2025 giữa Công ty TNHH Quản lý Quỹ và Đầu tư Tài chính TNT với ông Nguyễn Gia Khoa. Số tiền đi mượn là 30 tỷ đồng. Thời hạn đi mượn là 10 tháng. Mục đích đi mượn tiền là để hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản đi mượn này không tính lãi.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**70.365.589.436**	**70.365.589.436**	**306.811.933.315**	**256.503.151.302**	**20.056.807.423**	**20.056.807.423**
- CTCP Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	-	-	103.862.228.596	103.862.228.596	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Kinh Đô (i)	5.700.000.000	5.700.000.000	8.032.000.000	2.332.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Kinh Đô - Thẻ tín dụng (ii)	21.927.596	21.927.596	55.165.959	33.238.363	-	-
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	-	-	30.663.257.000	50.720.064.423	20.056.807.423	20.056.807.423
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đô	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
- Công ty CP Chứng khoán Phú Hưng (iii)	32.476.796.461	32.476.796.461	33.952.953.899	1.476.157.438	-	-
- Công ty CP chứng khoán Vietcap (iii)	32.166.865.379	32.166.865.379	92.246.327.861	60.079.462.482	-	-
- Ông Nguyễn Gia Khoa	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000	-	-
Cộng: Nợ dài hạn đến hạn trả (Chi tiết tại thuyết minh V16.b)	**240.000.000**	**240.000.000**	**-**	**-**	**240.000.000**	**240.000.000**
Cộng các khoản vay ngắn hạn	**70.605.589.436**	**70.605.589.436**			**20.296.807.423**	**20.296.807.423**
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**760.000.000**	**760.000.000**	**-**	**240.000.000**	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (iv)	760.000.000	760.000.000	-	240.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả	**240.000.000**	**240.000.000**	**240.000.000**	**-**	**240.000.000**	**240.000.000**
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long	240.000.000	240.000.000	240.000.000	-	240.000.000	240.000.000
Cộng vay và nợ thuê tài chính	**520.000.000**	**520.000.000**			**760.000.000**	**760.000.000**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(i) Khoản vay ngân hàng TMCP Sài Gòn - chi nhánh Kinh Đô theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0063/2025/HDHM-PN/SHB.111900 ngày 14 tháng 5 năm 2025. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh cát. Hạn mức cho vay không vượt quá 20.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức đến ngày 14 tháng 5 năm 2026. Thời hạn trả nợ của mỗi lần giải ngân và lãi suất tương ứng được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Căn hộ chung cư số 403 - Đơn nguyên II, Chung cư 3,10HH-NO, khu hỗn hợp văn phòng cho thuê và nhà ở, lô đất 3.10-NO Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC444382, số vào sổ cấp GCN: CT-DA02305 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Thời Cơ Việt Nam tự nguyện thế chấp tài sản.

(ii) Khoản vay theo Đơn đề nghị kiêm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng doanh nghiệp Ngân hàng TMCP Sài Gòn ngày 30 tháng 7 năm 2025. Tổng hạn mức thẻ tín dụng doanh nghiệp đề nghị cấp là 100.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của Thẻ tín dụng doanh nghiệp là 5 năm tính từ ngày phát hành thẻ hoặc một thời hạn khác do Ngân hàng thông báo trong từng thời kỳ. Mức lãi suất của Thẻ áp dụng theo quy định về lãi suất với từng sản phẩm thẻ được Ngân hàng ban hành trong từng thời kỳ.

(iii) Trong năm, Công ty thực hiện vay margin của các công ty chứng khoán để thực hiện đầu tư kinh doanh cổ phiếu. Công ty thực hiện dùng chính các cổ phiếu đang còn nắm giữ để đảm bảo cho khoản vay tại các công ty chứng khoán này (chi tiết tại thuyết minh số V.4a)

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng cấp tín dụng số 192461.24.058.31520022.TD ngày 01 tháng 3 năm 2024. Mục đích sử dụng vốn vay là cho vay đầu tư 01 xe ô tô HUYNDAI PALISADE PRESTIGE, số loại PALISADE R2.2 PREMIUM 6 chỗ, sản xuất năm 2024 theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 2S034/2402 ngày 23 tháng 02 năm 2024. Hạn mức cho vay từng lần cho vay là 1.223.530.000 đồng. Thời hạn cho vay tối đa 60 tháng/khế ước, chi tiết thời hạn cho vay tại từng lần giải ngân và nhận nợ. Thời hạn trả nợ của mỗi lần giải ngân và lãi suất tương ứng được quy định cụ thể theo từng lần giải ngân, nhận nợ và thoả thuận chung. Tài sản đảm bảo là 01 xe HUYNDAI PALISADE PRESTIGE 6 chỗ.

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	**510.000.000.000**	**1.931.000.000**	**62.961.852.246**	**103.555.192.211**	**678.448.044.457**
Lợi nhuận trong năm	-	-	363.548.385	(438.829.154)	(75.280.769)
Phân loại lại	-	-	(2.122.683.658)	2.122.683.658	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong năm	-	-	(34.742.481)	2.034.742.481	2.000.000.000
Thoái vốn	-	-	-	(55.570.765.405)	(55.570.765.405)
Số dư đầu năm nay	**510.000.000.000**	**1.931.000.000**	**61.167.974.492**	**51.703.023.791**	**624.801.998.283**
Lợi nhuận trong năm	-	-	13.687.120.351	6.129.842.242	19.816.962.593
Số dư cuối năm nay	**510.000.000.000**	**1.931.000.000**	**74.855.094.843**	**57.832.866.033**	**644.618.960.876**

b. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	51.000.000	51.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	51.000.000	51.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*51.000.000*	*51.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	51.000.000	51.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	*51.000.000*	*51.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.015.694.130.319**	**918.232.190.646**
Trong đó:		
- Doanh thu bán hàng hóa	324.450.640.591	918.232.190.646
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	691.243.489.728	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**1.015.694.130.319**	**918.232.190.646**

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán hàng hóa	315.879.058.615	908.164.650.582
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	658.390.239.141	-
Cộng	**974.269.297.756**	**908.164.650.582**

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	660.413.956	67.871.015.847
Lãi bán các khoản đầu tư tài chính	10.785.074.618	1.454.099.400
Lãi trái phiếu	1.709.410.620	239.455.136
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	147.160.829	353.067.230
Cộng	**13.302.060.023**	**69.917.637.613**

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	4.830.846.575	66.210.617.834
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	24.382.170.542	7.220.807.153
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	492.212.147	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	158.077.295	317.660.466
Lỗ do thoái vốn công ty con	-	1.816.071.744
Lỗ đầu tư chứng khoán	7.377.481.811	5.631.874.520
Chi phí tài chính khác	112.581.215	207.458.523
Cộng	**37.353.369.585**	**81.404.490.240**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên bán hàng	736.336.670	1.551.875.474
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.110.090.633	2.544.734.652
Chi phí khác bằng tiền	464.659.215	5.936.665
Cộng	**2.311.086.518**	**4.102.546.791**

6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.539.883.616	3.047.119.526
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.273.674.906	1.352.696.236
Chi phí khấu hao tài sản cố định	257.497.360	203.046.866
Thuế, phí và lệ phí	22.476.500	14.000.000
Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng (*)	(13.634.705.289)	(16.920.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.480.542.722	1.910.171.751
Chi phí khác bằng tiền	848.473.335	529.974.485
Cộng	**(6.212.156.850)**	**(9.862.991.136)**

(*) Khoản hoàn nhập và trích lập thêm dự phòng phải thu khó đòi đối với công nợ của một số đối tượng (Chi tiết tại thuyết minh V.7).

7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt, tiền chậm nộp thuế	1.706.020	177.568.858
Các khoản phạt và bồi thường	464.989.871	-
Xử lý chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	2.213.733.074
Chi phí khác	362.475.021	2.404.240
Cộng	**829.170.912**	**2.393.706.172**

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty CP Tập đoàn TNT	1.533.930.475	1.438.125.599
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty CP Cát Cam Việt Nam	3.126.347.535	22.658.399
Chi phí thuế TNDN hiện hành của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tây Bắc	-	563.559.668
Cộng	**4.660.278.010**	**2.024.343.666**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

9. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận/lỗ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.687.120.351	363.548.385
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm (*)	-	-
Lợi nhuận trong năm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ	13.687.120.351	363.548.385
Cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	51.000.000	51.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**268**	**7**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**268**	**7**

(*) Theo điều lệ, Công ty không quy định hàng năm phải trích quỹ khen thưởng phúc lợi, và nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2024 và năm 2025 cũng không thực hiện phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế. Đồng thời, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty cũng chưa có kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025, do đó chưa có cơ sở để xác định các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận phân bổ cho các đổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của năm 2025.

10. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	562.174.517.513	1.352.696.236
Chi phí nhân công	6.251.080.286	4.598.995.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	257.497.360	203.046.866
Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng	(13.634.705.289)	(16.920.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	118.573.063.843	4.468.906.403
Chi phí khác bằng tiền	1.376.156.946	535.911.150
Cộng	**674.997.610.659**	**(5.760.444.345)**

11. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm tài chính 2025, Công ty chỉ hoạt động trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không có bộ phận theo khu vực địa lý nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

11. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau

	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Hoạt động khác	Cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu				
Doanh thu thuần	324.450.640.591	691.243.489.728	-	1.015.694.130.319
Tổng doanh thu	**324.450.640.591**	**691.243.489.728**	**-**	**1.015.694.130.319**
Chi phí kinh doanh				
Giá vốn hàng bán	315.879.058.615	658.390.239.141	-	974.269.297.756
Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận	**8.571.581.976**	**32.853.250.587**	**-**	**41.424.832.563**
Các chi phí không phân bổ				(3.901.070.332)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				**45.325.902.895**
Doanh thu hoạt động tài chính				13.302.060.023
Chi phí tài chính				37.353.369.585
Lợi nhuận/ (lỗ) khác				3.202.647.270
Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp				**24.477.240.603**
Thuế TNDN hiện hành				4.660.278.010
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				**19.816.962.593**

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát	Điều hành Công ty
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thời cơ Việt Nam	Ông Nguyễn Bá Huấn là thành viên HĐQT của CTCP Tập đoàn Thời cơ Việt Nam
CTCP Khu Đô Thị Nam Trường Chinh	Ông Nguyễn Gia Long là cổ đông lớn của CTCP Khu Đô Thị Nam Trường Chinh
Công ty TNHH DAP	Ông Nguyễn Gia Long là cổ đông lớn của Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức - Công ty mẹ của Công ty TNHH DAP
Công ty TNHH DAP 1	Ông Nguyễn Gia Long là cổ đông lớn của Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức - công ty mẹ của Công ty TNHH DAP 1
Công ty TNHH DAP 2	Ông Nguyễn Gia Long là cổ đông lớn của Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức - công ty mẹ của Công ty TNHH DAP 2
Công ty Cổ phần Quản lý vốn và Khai thác tài sản Thời cơ Việt Nam	Công ty nhận đầu tư góp vốn khác
Ông Nguyễn Gia Khoa	Em trai ông Nguyễn Gia Long - Chủ tịch HĐQT đồng thời là thành viên góp vốn CTCP Cát Cam Việt Nam

VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	**379.641.100.033**	**1.137.600.000**
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thời cơ Việt Nam	1.137.600.000	1.137.600.000
Công ty Cổ phần Quản lý vốn và Khai thác tài sản Thời cơ Việt Nam	378.503.500.033	-
Cho vay	**35.000.000.000**	**21.000.000.000**
Ông Nguyễn Gia Khoa	35.000.000.000	21.000.000.000
Thu hồi gốc cho vay	**35.000.000.000**	**21.000.000.000**
Ông Nguyễn Gia Khoa	35.000.000.000	21.000.000.000
Lãi cho vay	**-**	**378.575.342**
Ông Nguyễn Gia Khoa	-	378.575.342
Mượn tiền	**19.700.000.000**	**-**
Ông Nguyễn Gia Khoa	19.700.000.000	-
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	**100.000.000.000**	**350.000.000.000**
Công ty TNHH DAP	-	120.000.000.000
Công ty TNHH DAP 1	100.000.000.000	-
Công ty TNHH DAP 2	-	80.000.000.000
Công ty CP khu đô thị Nam Trường Chinh		150.000.000.000
Thu hồi tiền hợp tác đầu tư	**-**	**150.000.000.000**
Công ty CP khu đô thị Nam Trường Chinh	-	150.000.000.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán	**-**	**1.248.640.000**
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thời cơ Việt Nam	-	1.248.640.000
Phải thu khác dài hạn	**300.000.000.000**	**200.000.000.000**
Công ty TNHH DAP	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty TNHH DAP 1	100.000.000.000	-
Công ty TNHH DAP 2	80.000.000.000	80.000.000.000
Phải trả người bán	**57.616.570.059**	**-**
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thời cơ Việt Nam	2.720.000	-
CTCP Quản lý vốn và Khai thác tài sản Thời cơ Việt Nam	57.613.850.059	
Phải trả khác	**19.700.000.000**	**-**
Ông Nguyễn Gia Khoa	19.700.000.000	-

VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)

1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Thu nhập, thù lao và các khoản phụ cấp của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trong năm như sau:

Họ tên	Chức vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc			
Ông Lưu Quang Minh	Tổng Giám đốc	560.000.000	450.000.000
Ông Nguyễn Bá Huấn	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	340.000.000	360.000.000
Ông Vũ Tuấn Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	240.000.000	300.000.000
Bà Vũ Thị Hồng Nhung	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 4/9/2025)	240.000.000	450.000.000
Bà Lê Thị Mơ	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 4/9/2025)	160.000.000	-
Cộng		**1.540.000.000**	**1.560.000.000**

Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát

Công ty không chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31 tháng 03 năm 2025.

Công ty chưa có kế hoạch chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025.

2. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

Đỗ Thị Kim Ngân	**Lê Thị Mơ**	**Lưu Quang Minh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 04 tháng 03 năm 2026