

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TNT**

---***---

Số: 30/2026/CBTT-TNT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----***-----

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 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 quý 3 năm 2026, Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 năm 2026 và giải trình lợi nhuận sau thuế (tại trang 24 BCTC riêng và Hợp nhất quý 3 năm 2026)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/10/2026 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 Quý 3 năm 2026 ;
- BCTC hợp nhất Quý 3 năm 2026;

Công ty Cổ phần Tập đoàn TNT

Người được UQ CBTT

Phó TGD thường trực



VU TUAN HOANG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		379.430.566.571	460.422.898.658
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	1	7.208.765.069	13.459.842.767
111	1. Tiền		7.208.365.069	13.459.842.767
112	2. Các khoản tương đương tiền		400.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	8.a	87.528.833.632	108.607.446.234
121	1. Chứng khoán kinh doanh		113.314.832.427	133.725.182.459
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		(25.785.998.795)	(25.117.736.225)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	0	-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		284.000.211.709	314.557.419.336
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2	158.795.455.255	235.596.489.933
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	3	62.813.402.500	36.327.719.490
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	4.a	84.994.004.883	59.090.817.721
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(22.602.650.929)	(16.457.607.808)
140	IV. Hàng tồn kho	5	-	20.513.441.850
141	1. Hàng tồn kho		-	20.513.441.850
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		692.756.161	3.284.748.471
161	1. Chi phí chờ phân bổ	9.a	162.485.615	43.082.901
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		396.357.288	3.109.974.534
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	133.913.258	131.691.036
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		394.599.341.919	372.426.937.938
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.000.000	51.000.000
215	1. Phải thu dài hạn khác	4.b	1.000.000	51.000.000
216	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	II. Tài sản cố định		5.294.591.468	1.242.063.853
221	1. Tài sản cố định hữu hình	7	5.294.591.468	1.242.063.853
222	- Nguyên giá		7.106.917.272	2.617.130.000
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.812.325.804)	(1.375.066.147)
227	2. Tài sản cố định vô hình	6	-	-
228	- Nguyên giá		47.365.000	47.365.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(47.365.000)	(47.365.000)
230	III. Tài sản sinh học dài hạn		-	-
240	III. Bất động sản đầu tư		-	50.897.230.000
241	- Nguyên giá		-	50.897.230.000
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	8.b	389.113.167.380	320.222.663.093
261	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		200.000.533.230	-
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		200.000.000.000	330.000.000.000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)		(10.887.365.850)	(9.777.336.907)
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
270	VI. Tài sản dài hạn khác		190.583.071	13.980.992
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9.b	190.583.071	13.980.992
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		774.029.908.490	832.849.836.596

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300	NỢ PHẢI TRẢ		94.851.728.822	188.230.875.720
310	I. Nợ ngắn hạn		91.863.990.726	187.710.875.720
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	11.584.435.282	81.545.432.638
314	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	22.462.884.530	7.277.439.758
315	3. Phải trả người lao động		724.810.042	557.367.400
316	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	1.991.113.989	2.469.387.172
320	5. Phải trả ngắn hạn khác	13.a	10.615.201.227	25.255.659.316
321	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14.a	44.485.545.656	70.605.589.436
330	II. Nợ dài hạn		2.987.738.096	520.000.000
339	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14.b	2.987.738.096	520.000.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		679.178.179.668	644.618.960.876
410	I. Vốn chủ sở hữu	15	679.178.179.668	644.618.960.876
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		510.000.000.000	510.000.000.000
4111	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		510.000.000.000	510.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn		1.931.000.000	1.931.000.000
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		78.681.735.441	74.855.094.843
4201	- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		74.855.094.843	61.167.974.492
4202	- LNST chưa phân phối kỳ này		3.826.640.597	13.687.120.351
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		88.565.444.227	57.832.866.033
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		774.029.908.490	832.849.836.596

Người lập biểu



Đỗ Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Lê Thị Mơ

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lưu Quang Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy Kế	
			Kỳ này	Kỳ trước	Kỳ này	Kỳ trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16	75.443.985.733	208.365.854.121	357.145.101.607	442.374.223.887
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		75.443.985.733	208.365.854.121	357.145.101.607	442.374.223.887
11	4. Giá vốn hàng bán	17	35.391.084.999	200.084.886.120	270.761.384.517	431.807.718.666
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		40.052.900.734	8.280.968.001	86.383.717.090	10.566.505.221
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư			-	948.224.545	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	18	8.222.853	821.272.725	14.971.489.563	13.116.922.138
23	8. Chi phí tài chính	19	25.978.398.470	8.406.815.707	41.190.879.465	12.822.636.096
24	- Trong đó: Chi phí lãi vay		717.740.857	468.997.044	5.260.881.688	2.124.605.855
25	9. Chi phí bán hàng	20	588.332.451	626.274.599	1.501.954.565	1.839.246.372
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	9.080.811.265	(3.029.834.414)	13.783.132.189	(3.113.160.072)
27	11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh liên kết.		-		533.230	
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23+25 + 26)+27}		4.413.581.401	3.098.984.834	45.827.998.209	12.134.704.963
31	13. Thu nhập khác	22	13.642.968	-	2.493.644.258	-
32	14. Chi phí khác	23	159.209.568	3.896.010	709.590.054	466.066.727
40	15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(145.566.600)	(3.896.010)	1.784.054.204	(466.066.727)
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		4.268.014.801	3.095.088.824	47.612.052.413	11.668.638.236
51	17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24	6.150.305.118	331.422.340	15.052.859.182	2.255.606.882
52	18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-		
60	19. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		(1.882.290.317)	2.763.666.484	32.559.193.231	9.413.037.354
61	20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(13.929.227.582)	1.315.318.391	3.826.640.597	7.963.141.145
62	21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		12.046.937.265	1.448.348.093	28.732.552.634	1.449.896.209

Người lập biểu



Đỗ Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Lê Thị Mơ



Tổng Giám đốc

Lương Quang Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**Phương pháp gián tiếp**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Kỳ này	Kỳ trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
01	1. Lợi nhuận trước thuế	47.612.052.413	11.668.638.236
	2. Điều chỉnh cho các khoản	12.467.143.770	(547.398.462)
02	- Khấu hao tài sản cố định	437.259.657	(2.334.763.216)
03	- Các khoản dự phòng	7.923.334.634	(273.949.966)
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(155.498.620)	(375.402.006)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	(998.833.589)	312.110.871
06	- Chi phí lãi vay	5.260.881.688	2.124.605.855
07	- Các khoản điều chỉnh khác		
08	3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	60.079.196.183	11.121.239.774
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	57.411.180.838	(206.200.734.668)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	20.513.441.850	(86.558.491.707)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(97.936.917.599)	226.730.853.518
12	- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	(296.004.793)	(26.900.627)
13	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	20.410.350.032	(138.025.029.552)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(4.988.542.759)	(2.110.657.533)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(4.358.509.267)	(1.812.779.835)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	50.834.194.485	(196.882.500.630)
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	(4.489.787.272)	(48.202.938.182)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	40.999.999.994	200.000.000
23	3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(400.000)	(20.341.611.042)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		42.094.835.630
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(370.000.000.000)	
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	300.000.000.000	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	57.220.779	605.715.815
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(33.432.966.499)	(25.643.997.779)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**(Tiếp theo)**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Kỳ này	Kỳ trước
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	-	-
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	510.476.050.208	279.614.447.373
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(534.128.355.892)	(190.073.354.182)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(23.652.305.684)	89.541.093.191
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(6.251.077.698)	(132.985.405.218)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	13.459.842.767	137.709.560.728
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	7.208.765.069	4.724.155.510

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Kim Ngân



Lê Thị Mơ



Lưu Quang Minh

Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN TNT
Địa chỉ: Tầng 1A, Tòa nhà Star City, số 23 Lê Văn
Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP.Hà
Nội

Mẫu số B 09 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-
BTC
Ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 Năm 2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Tập đoàn TNT được đổi tên từ Công ty Cổ Phần Tài Nguyên là một Công ty cổ phần (dưới đây gọi tắt là Công ty), được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101881347 đăng ký lần đầu vào ngày 02/07/2007 và đã đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 05/07/2022 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư TP. Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là: 510.000.000.000 đồng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Tầng 1A, Tòa nhà Star City, số 23 Lê Văn Lương, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, TP.Hà Nội.

2. Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động kinh doanh chính trong năm của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ 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 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);
- San lấp mặt bằng các công trình xây dựng;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;

Quý III/2026 Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh thương mại bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Cát xây dựng (Cát sông nhập khẩu từ Campuchia)

- Buôn bán thực phẩm, đồ uống, lương thực
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính);
- Môi giới, xúc tiến thương mại;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách;
- Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ du lịch khác (không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán Bar, vũ trường);

3. Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác, chế biến và kinh doanh khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm);

- Tư vấn đầu tư (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính);
- Môi giới, xúc tiến thương mại;
- San lấp mặt bằng các công trình xây dựng;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách;
- Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ du lịch khác (không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán Bar, vũ trường);
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh các dịch vụ về môi trường;
- Kinh doanh dịch vụ ăn uống, giải khát (không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán Bar, vũ trường);
- Tư vấn về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Tư vấn, giới thiệu việc làm trong nước (trừ các hoạt động môi giới, xuất khẩu lao động và tuyển dụng cho các Doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động);
- Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới bất động sản, định giá bất động sản và quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản; Đào tạo tin học văn phòng; Đào tạo ngoại ngữ : tiếng Anh, tiếng Trung Quốc, tiếng Nhật, tiếng Hàn Quốc (chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép);
- Kinh doanh siêu thị, trung tâm thương mại;
- Kinh doanh dịch vụ 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 đấu giá bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản).
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ vàng bạc, đá quý và kim loại nhà nước cấm);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Buôn bán thực phẩm, đồ uống, lương thực
- Buôn bán nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm khác liên quan

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: Từ ngày 01/01 đến 31/12

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có 01 Văn phòng đại diện, 2 công ty con và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

5.1 Văn phòng đại diện: Văn phòng Đại diện Công ty CP Tập đoàn TNT tại TP Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 2, số 81 đường Cách Mạng Tháng Tám, P. Bến Thành, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Theo Nghị Quyết số 10/2022/NQ-TNT được Hội đồng quản trị thông qua ngày 21/07/2022, đã công bố thông tin số 27/2022-TNT ngày 05/08/2022 về việc Công ty CP Tập đoàn TNT đăng ký hoạt động văn phòng đại diện TP Hồ Chí Minh.

5.2 Danh sách các công ty con

Tên đơn vị	MST	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Ngành nghề kinh doanh
Công ty TNHH Quản lý quỹ và Đầu tư Tài chính TNT	0108268549	Km28 thôn Tân Phương, xã Phú Nghĩa, Hà Nội	100%	100%	Kinh doanh dịch vụ bất động sản
Công ty CP Cát cam Việt Nam	0317964772	Số 200 đường Hoàng Văn Thụ, Phường 09 Quận Phú Nhuận, TP Hồ Chí Minh	50,98%	50,98%	Nhập khẩu, kinh doanh các mặt hàng tài nguyên: cát sông nhập khẩu từ Campuchia

5.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

Tên đơn vị	MST	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Ngành nghề kinh doanh
Công ty CP Quản lý vốn và Khai thác Tài sản Thời Cơ Việt Nam	0110088208	Tầng 1A, Tòa nhà Star City, số 23 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP.Hà Nội.	15%	15%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty cổ phần đô thị xanh Gia Lâm	0111435077	Tầng 1A, Tòa nhà Star City, số 23 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP.Hà Nội.	18,89%	18,89%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

5.4 Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết:

Công ty CP Tài Nguyên và bất động sản Quảng Ninh	5702200016	Số 68, khu Xuân Viên 4, Phường Mạo Khê, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	26,67%	26,67%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
--	------------	---	--------	--------	---

6. Số người lao động tại thời điểm 30/06/2026: Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 08 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 11 người).

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

Như đã trình bày tại thuyết minh mục III, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, công ty đã áp dụng thông tư số 99/2025/TT-BTC (TT99) do Bộ tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01/01/2026 và thay thế cho các quyết định về chế độ kế toán Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC. Theo đó, một số số liệu của báo cáo tài chính tình hình tài chính (Bảng cân đối kế toán) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đã được trình bày lại theo hướng dẫn của TT99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính để phù hợp với việc so sánh số liệu của kỳ hoạt động này.

Sự kiện phát sinh năm trước:

- Theo Nghị quyết số 06/2025/NQ-TNT ngày 31/03/2025 về việc Công ty CP Tập đoàn TNT góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH DAP 1 tại "Dự án Tổ hợp du lịch biển DAP, DAP1, DAP2 quy mô 39 ha tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng". Đã công bố ngày 31/03/2025 theo công bố thông tin bất thường số 09/2025/CBTT-TNT. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo Công ty đã nộp đủ tiền hợp tác vào Công ty TNHH DAP và Công ty TNHH DAP1

- Tại thời điểm phát hành báo cáo công ty đã hoàn tất các thủ tục giải thể Công ty CP thương mại XNK Tài Nguyên theo thông báo số : 563875/25 ngày 19/11/2025 của Sở Tài Chính TP Hà Nội - Phòng ĐK kinh doanh và TC Doanh Nghiệp Thông tin này đã công bố ngày 24/11/2025 tại bản thông tin bất thường số 21/2025/CBTT-TNT".

Sự kiện phát sinh trong năm nay:

- Theo Nghị quyết số 08/2026/NQ-TNT ngày 02/04/2026 về việc Công ty CP Tập đoàn TNT rút vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH DAP 2 tại "Dự án Tổ hợp du lịch biển DAP, DAP1, DAP2 quy mô 39 ha tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng". Đã công bố thông tin bất thường ngày 02/04/2026 theo công bố số 15/2026/CBTT-TNT. Tại thời điểm phát hành báo cáo công ty TNHH DAP 2 đã thanh toán đủ 80 tỷ .

- Theo Nghị quyết số 10/2026/NQ-TNT ngày 03/06/2026 về việc Công ty CP Tập đoàn TNT rút vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH DAP và Công ty TNHH DAP1 tại "Dự án Tổ hợp du lịch biển DAP, DAP1, DAP2 quy mô 39 ha tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng". Đã công bố thông tin bất thường ngày 03/06/2026 theo công bố số 19/2026/CBTT-TNT. Tại thời điểm phát hành báo cáo công ty TNHH DAP đã thanh toán đủ 120 tỷ, Công ty TNHH DAP 1 đã thanh toán đủ 100 tỷ.

- Theo Nghị quyết số 06/2026/NQ-HĐQT ngày 25/03/2026 về việc Công ty CP Tập đoàn TNT góp vốn thành lập công ty CP đô thị Xanh Gia Lâm. Đã công bố ngày 25/03/2026 theo công bố thông tin bất thường số 13/2026CBTT-TNT. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo Công ty đã nộp đủ tiền góp vốn vào Công ty CP đô thị Xanh Gia Lâm 170 tỷ.

- Theo Nghị quyết số 11/2026/NQ-HĐQT ngày 03/06/2026 về việc Công ty CP Tập đoàn TNT góp vốn thành lập công ty CP Tài Nguyên bất động sản Quảng Ninh. Đã công bố ngày 03/06/2026 theo công bố thông tin bất thường số 20/2026CBTT-TNT. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo Công ty đã nộp đủ tiền góp vốn vào Công ty CP Tài Nguyên và bất động sản Quảng Ninh 200 tỷ.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm (bắt đầu từ ngày 01/01/2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025).

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng: Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính; các thông tư và chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành và sửa đổi, bổ sung.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam (Trường hợp đồng tiền ghi sổ kế toán khác với Đồng Việt Nam): Theo tỷ giá của Ngân hàng thương mại tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán.

3. Nguyên tắc xác định lãi xuất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngân hàng ngoại thương Việt Nam tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch của NH Ngoại thương VN công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính : Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn được đánh giá một cách chính xác và được xác định một cách đáng tin cậy

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

- Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

- Dự phòng phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất có các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập bảng CĐKT. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo KQHĐKD.

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có thể có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh

- Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

- Dự phòng hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá vật tư, thành phẩm,

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

- TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

- Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và hao mòn giá trị lũy kế của tài sản được xoá sổ trong các báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lỗ, lãi nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào Báo cáo KQHĐKD.

- Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng

- Tài sản cố định vô hình, Phần mềm máy vi tính: Giá mua phần mềm này không phải là bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hoá và hạch toán như TSCĐ vô hình. Phần mềm máy vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm

9. Nguyên tắc kế toán tài sản sinh học.

10. Nguyên tắc kế toán các loại hợp đồng hợp tác kinh doanh

11. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

12. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ.

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng CĐKT và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng và các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

13. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

14. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá dịch vụ đã sử dụng.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ.

17. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả.

18. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính.

19. Nguyên tắc ghi nhận vốn hóa các khoản chi phí đi vay.

20. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu chuyển đổi.

21. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu.

- Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch đánh giá lại tài sản.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

22. Nguyên tắc kế toán và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn các điều kiện sau:

+ Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hoá được chuyển giao cho người mua;

+ Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá;

- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- + Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- + Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng CĐKT của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn các điều kiện sau:

- + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- + 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 vào ngày lập Bảng CĐKT;
- + Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Doanh thu hoạt động tài chính

- Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận trên cơ sở:
- + Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ;
- + Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia vốn góp được quyền nhận lợi nhuận từ vốn góp

23. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

24. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán: Được ghi nhận phù hợp giữa doanh thu và chi phí

25. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính: Theo chi phí thực tế phát sinh trong kỳ trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá). Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

- Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- + Chi phí các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động tài chính;
- + Chi phí đi vay vốn;
- + Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- + Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán;
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

26. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

27. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, Bất động sản đầu tư

28. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế

- Chi phí thuế TNDN trong năm (nếu có) bao gồm thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại. Thuế TNDN được ghi nhận trong Báo cáo KQHĐKD.

- Thuế TNDN hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế liên quan đến các năm trước.
- Thuế TNDN hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng CĐKT, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích khác. Giá trị của khoản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng và các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TNTTầng 1A, Tòa nhà Star City, Số 23 Lê Văn Lương, Ph.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân,
TP.Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến
ngày 30/09/2026**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt tại quỹ	1.155.260.076	1.059.666.486
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.053.104.993	12.400.176.281
Các khoản tương đương tiền (*)	400.000	-
Cộng	7.208.765.069	13.459.842.767

(*): Chi tiết các khoản tương đương tiền cuối năm:

2. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty CP ĐTXD và CN Môi trường Tỉnh Điện Biên	28.113.305.000	28.113.305.000
Công ty cổ phần MBLand	88.220.244.649	63.497.948.809
Công ty cổ phần Mywill	30.725.215.600	30.725.215.600
Công ty CP tập đoàn tài nguyên	550.000.000	112.556.260.124
Các đối tượng khác	11.186.690.006	703.760.400
Cộng	158.795.455.255	235.596.489.933

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty CP cát cam an giang	-	24.800.000.000
Thành Phát OTP	31.000.000.000	
Voihold	30.000.000.000	
Công ty TMA		4.000.000.000
Công ty Trí Loan - Phát Quang		3.658.352.400
Các đối tượng khác	1.813.402.500	3.869.367.090
Cộng	62.813.402.500	36.327.719.490

4. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn	84.994.004.883	-	59.090.817.721	-
Bảo hiểm xã hội	2.191	-	-	-
Tạm ứng	82.399.014.597	-	59.033.398.065	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	114.988.095	-	57.419.656	-
Phải thu khác ngắn hạn	2.480.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH DAP 1(I)	-	-	-	-
Công ty CP cát cam an giang	2.480.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	-	-	-	-
b. Dài hạn	1.000.000	-	51.000.000	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký	1.000.000	-	51.000.000	-
Phải thu khác dài hạn	-	-	-	-
Cộng	84.995.004.883	-	59.141.817.721	-

- Số dư đầu kỳ của khoản phải thu dài hạn có sự thay đổi. Các khoản đầu tư hợp tác vào 3 công ty DAP, DAP1, DAP2 tổng giá trị là 300 tỷ đồng được chuyển sang các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Nguyên nhân là theo thông tư 99/2025/TT-BTC (TT99) do Bộ tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 thì toàn bộ khoản đầu tư hợp tác kinh doanh (BCC) được điều chuyển sang mục đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

5. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	-		-	
Hàng hóa	-		-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang(*)	-		20.513.441.850	
Cộng	-	-	20.513.441.850	-

(*): Giá trị hàng tồn kho dự án thi công tạo mặt bằng giữa Công ty CP Cát Cam Việt Nam và Tổng công ty CP Mbland

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 VND.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 VND.

6. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Đơn vị tính: VND	
	Phần mềm máy vi tính	Tài sản vô hình khác
Nguyên giá TSCĐ		
Số dư đầu năm	47.365.000	-
Số dư cuối năm	47.365.000	-
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	47.365.000	-
Số dư cuối năm	47.365.000	-
Giá trị còn lại		

- Giá trị còn lại tại ngày 30/09/2026 của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay: 0 VND

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/09/2026: 47.365.000 VND

7. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

16

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ		-	2.503.411.818	113.718.182	2.617.130.000
- Mua trong kỳ	-	-	4.489.787.272		4.489.787.272
- Đầu tư hoàn thành	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Góp vốn bằng tài sản	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	6.993.199.090	113.718.182	7.106.917.272
Giá trị hao mòn					
Số đầu kỳ		-	1.308.145.629	66.920.518	1.375.066.147
- Khấu hao trong kỳ	-	-	416.203.093	21.056.564	437.259.657
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Phân loại lại	-	-	-	-	-
- Góp vốn bằng tài sản	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	1.724.348.722	87.977.082	1.812.325.804
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	-	-	1.195.266.189	46.797.664	1.242.063.853
Tại ngày cuối kỳ	-	-	5.268.850.368	25.741.100	5.294.591.468

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đang thế chấp các khoản vay: 5.294.591.468 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 941.907.273 VND

8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Ngắn hạn	113.314.832.427	87.528.833.632	(25.785.998.795)	133.725.182.459	108.607.446.234	(25.117.736.225)
Chứng khoán kinh doanh (1)	113.314.832.427	87.528.833.632	(25.785.998.795)	133.725.182.459	108.607.446.234	(25.117.736.225)
b. Dài hạn	400.000.000.000	389.113.167.380	(10.886.832.620)	330.000.000.000	320.222.663.093	(9.777.336.907)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	200.000.000.000	189.112.634.150	(10.887.365.850)	30.000.000.000	20.222.663.093	(9.777.336.907)
- Công ty CP Quản lý vốn và khai thác tài sản Thời cơ Việt Nam (2)	30.000.000.000	19.123.786.800	(10.876.213.200)	30.000.000.000	20.222.663.093	(9.777.336.907)
- Công ty TNHH DAP(3)				120.000.000.000	120.000.000.000	(*)
- Công ty TNHH DAP2(4)				80.000.000.000	80.000.000.000	(*)
- Công ty TNHH DAP1(5)				100.000.000.000	100.000.000.000	(*)
Công ty cổ phần đô thị xanh Gia Lâm (6)	170.000.000.000	169.988.847.350	(11.152.650)			
Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh, liên kết	200.000.000.000	200.000.533.230	533.230			
Công ty CP Tài Nguyên và BĐS Quảng Ninh (7)	200.000.000.000	200.000.533.230	533.230			

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư tài chính tại ngày 01/01/2026 như sau:

(*) Số dư đầu kỳ của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác có sự thay đổi. Nguyên nhân là theo thông tư 99/2025/TT-BTC (TT99) do Bộ tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 thì toàn bộ khoản đầu tư hợp tác kinh doanh (BCC) được điều chuyển sang mục đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư tài chính tại ngày 30/09/2026 như sau:

(1) Giá trị ghi sổ tại ngày 30/09/2026 của khoản đầu tư mua cổ phiếu đang được giao dịch trên sàn Upcom và một số sàn khác.

(2) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty CP Quản lý vốn và khai thác tài sản Thời Cơ Việt Nam đăng ký lần đầu ngày 11/08/2022 do sở kế hoạch và Đầu Tư thành phố Hà Nội cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty là 200.000.000.000 đồng. Tại ngày 30/09/2026, Công ty CP Quản lý vốn và khai thác tài sản Thời Cơ Việt Nam đã góp 30.000.000.000 đồng, tương đương 15% vốn điều lệ.

(3): Đây là khoản phải thu liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHT/DAP-TNT giữa Công ty CP Tập đoàn TNT (Bên B) và Công ty TNHH DAP (Bên A) ký ngày 17 tháng 12 năm 2024 về việc hợp tác cùng đầu tư Dự án "Dự án DAP Việt Nam" tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

+ Mục đích của Hợp đồng: hợp tác đầu tư, kinh và phân chia lợi nhuận tại dự án Dap Việt Nam mà không cần thành lập pháp nhân mới.

+ Diện tích: 62.000m² theo GCNQSDĐ số CC900021 cấp ngày 04/03/2016

+ Quy Mô: gồm khối cầu lạc bộ 3 tầng diện tích 2.006m² và 6 khối công trình phức hợp thương mại căn hộ 20 tầng trên diện tích 8.620m².

+ Tổng mức đầu tư: 2.103.000.000.000 VNĐ (Hai nghìn một trăm linh ba tỷ đồng).

+ Bên B đã góp vốn bằng tiền chuyển khoản là 120 tỷ đồng chiếm 5.7% tổng mức đầu tư của Dự án

+ Lợi nhuận phân chia: Bên A cam kết phân chia lợi nhuận trước thuế trả cho bên B không thấp hơn 10%/năm/tổng số lợi nhuận trước thuế của Dự án. Ngày 2/4/2026 công ty đã thanh lý hợp đồng hợp tác và xin rút vốn. Công ty TNHH DAP đã thanh toán đủ 120 tỷ đồng.

(4): Đây là khoản phải thu liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHT/DAP2-TNT giữa Công ty CP Tập đoàn TNT (Bên B) và Công ty TNHH DAP 2 (Bên A) ký ngày 17 tháng 12 năm 2024 về việc hợp tác cùng đầu tư Dự án "Dự án DAP 2 Việt Nam" tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng .

+ Mục đích của Hợp đồng: hợp tác đầu tư, kinh và phân chia lợi nhuận tại dự án Dap 2 Việt Nam mà không cần thành lập pháp nhân mới.

+ Diện tích: 210.000m² theo GCNQSDĐ số CC900023 cấp ngày 04/03/2016

+ Quy Mô: Dự án gồm 4 cụm công trình khách sạn (12 tầng, 10 tầng, 5 tầng, 1 tầng), 10 bungalow 1 tầng diện tích 17.775m², công trình nhà hàng 210m², , khu bán lẻ 2.060m², công trình cầu lặc bộ 726m², bãi đỗ xe, 75 Biệt thự cùng các tiện ích kèm theo của khu nghỉ dưỡng

+ Tổng mức đầu tư: 844.000.000.000 Vnd (Tám trăm bốn mươi tư tỷ đồng).

+ Bên B đã góp vốn bằng tiền chuyển khoản là 80 tỷ đồng chiếm 9.48% tổng mức đầu tư của Dự án

+ Lợi nhuận phân chia: Bên A cam kết phân chia lợi nhuận trước thuế trả cho bên B không thấp hơn 10%/năm/tổng số lợi nhuận trước thuế của Dự án. Ngày 2/4/2026 công ty đã thanh lý hợp đồng hợp tác và xin rút vốn. Công ty TNHH DAP2 đã thanh toán đủ 80 tỷ đồng.

(5): Đây là khoản phải thu liên quan đến Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHT/DAP1-TNT giữa Công ty CP Tập đoàn TNT (Bên B) và Công ty TNHH DAP 1 (Bên A) ký ngày 31 tháng 03 năm 2025 về việc hợp tác cùng đầu tư Dự án "Dự án DAP 1 Việt Nam" tại Phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng .

+ Mục đích của Hợp đồng: hợp tác đầu tư, kinh và phân chia lợi nhuận tại dự án Dap 1 Việt Nam mà không cần thành lập pháp nhân mới.

+ Diện tích: 118.000m² theo GCNQSDĐ số CC900022 cấp ngày 04/03/2016

+ Quy Mô: Dự án gồm cụm công trình khách sạn (10 tầng), 2 khối công trình dịch vụ 1 tầng, 12 bungalow 1 tầng, 45 biệt thự và các tiện ích kèm theo của khu nghỉ dưỡng.

+ Tổng mức đầu tư: 941.000.000.000 Vnd (Chín trăm bốn mươi một tỷ đồng)

+ Bên B đã góp vốn bằng tiền chuyển khoản 100 tỷ đồng chiếm 10.626% tổng mức đầu tư của Dự án

+ Lợi nhuận phân chia: Bên A cam kết phân chia lợi nhuận trước thuế trả cho bên B không thấp hơn 10%/năm/tổng số lợi nhuận trước thuế của Dự án. Ngày 3/6/2026 công ty đã thanh lý hợp đồng hợp tác và xin rút vốn. Công ty TNHH DAP1 đã thanh toán 100 tỷ đồng.

(6) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty CP đô thị Xanh Gia Lâm đăng ký lần đầu ngày 27/03/2026 do sở kế hoạch và Đầu Tư thành phố Hà Nội cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty là 900.000.000.000 đồng. Tại ngày 30/09/2026, Công ty CP Tập đoàn TNT đã góp 170.000.000.000 đồng, tương đương 18.89% vốn điều lệ. Công ty này hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản. Trong quý 3/2026, Công ty không phát sinh hoạt động kinh doanh.

(7) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty CP Tài Nguyên và BĐS Quảng Ninh đăng ký lần đầu ngày 28/28/2025, thay đổi lần thứ 3 ngày 12/06/2026 do sở tài chính tỉnh Quảng Ninh - Phòng quản lý doanh nghiệp cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty là 750.000.000.000 đồng. Tại ngày 30/09/2026, Công ty CP Tập đoàn TNT đã góp 200.000.000.000 đồng, tương đương 18.89% vốn điều lệ. Công ty này hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản. Trong quý 3/2026, Công ty không phát sinh hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TNTTầng 1A, Tòa nhà Star City, Số 23 Lê Văn Lương, Ph.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân,
TP.Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến
ngày 30/09/2026**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	162.485.615	43.082.901
Cộng	162.485.615	43.082.901
b. Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	190.583.071	13.980.992
Cộng	190.583.071	13.980.992

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Công ty TNHH ITV Thanh Sang AG	564.864.161	564.864.161	5.600.872.861	5.600.872.861
Công ty TNHH kinh doanh và XD Hạnh Phúc	448.908.605	448.908.605	7.027.528.768	
Công ty CP QL vốn và khai thác thời cơ Việt Nam	9.029.151.259	9.029.151.259	57.613.850.059	57.613.850.059
Chuktomuk Resources Supply import export co.,LTD	-	-	8.476.235.060	8.476.235.060
Các đối tượng khác	1.541.511.257	1.541.511.257	2.826.945.890	2.826.945.890
Cộng	11.584.435.282	11.584.435.282	81.545.432.638	74.517.903.870

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT		2.796.548.454	7.324.503.413	2.789.352.162	-	7.331.699.705
Thuế GTGT hàng NK	130.957.840	-	1.775.985.608	1.775.985.608	130.957.840	-
Thuế TNDN	-	4.358.509.268	15.052.859.182	4.358.509.267		15.052.859.183
Thuế TNCN		122.382.036	151.775.083	198.053.699	2.222.222	78.325.642
Các loại thuế	733.196	-			733.196	-
Phí, lệ phí và	-	-	77.456.899	77.456.899		-
Cộng	131.691.036	7.277.439.758	24.382.580.185	9.199.357.635	133.913.258	22.462.884.530

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

12. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Công ty CP Xây dựng Henyco Việt Nam	1.991.113.989	1.991.113.989
- Khác	-	478.273.183
Cộng	1.991.113.989	2.469.387.172

13. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn	10.615.201.227	25.255.659.316
Kinh phí công đoàn	138.344.293	103.116.293
Bảo hiểm xã hội	38.216.714	40.233.500
Bảo hiểm y tế	10.710.000	5.620.500
Bảo hiểm thất nghiệp	4.650.000	2.498.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.423.280.220	25.104.191.023
Cộng	10.615.201.227	25.255.659.316

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	44.485.545.656	44.485.545.656	507.888.312.112	534.008.355.892	70.605.589.436	70.605.589.436
Vay ngắn hạn	43.985.698.929	43.976.858.800	500.428.885.938	521.095.688.978	70.365.589.436	64.643.661.840
- Công ty CPCK Phú Hưng (1)	22.542.406.834	22.542.406.834	153.716.939.389	163.651.329.016	32.476.796.461	32.476.796.461
- Chứng khoán Vietcap (2)	21.434.451.966	21.434.451.966	346.711.946.549	357.444.359.962	32.166.865.379	32.166.865.379
- Ngân hàng SHB-	-	-	-	-	-	-
- Ngân hàng SHB-Kinh đô	8.840.129	8.840.129	6.876.903.853	12.589.991.320	5.721.927.596	5.721.927.596
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Quân Đội (3)	180.000.000	180.000.000	120.000.000	180.000.000	240.000.000	240.000.000
- Ngân hàng VPbank - CN Đống Đa (4)	319.846.727	319.846.727	462.522.321	142.675.594	-	-
b. Dài hạn	2.987.738.096	2.987.738.096	2.587.738.096	120.000.000	520.000.000	520.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội (3)	400.000.000	400.000.000	-	120.000.000	520.000.000	520.000.000
- Ngân hàng VPbank - CN Đống Đa (4)	2.587.738.096	2.587.738.096	2.587.738.096	-	-	-
Cộng	47.473.283.752	47.473.283.752	510.476.050.208	534.128.355.892	71.125.589.436	71.125.589.436

Thông tin bổ sung cho các khoản vay:

(1) Trong năm, Công ty mẹ và công ty con thực hiện vay margin của công ty CP chứng khoán Phú Hưng để thực hiện đầu tư kinh doanh cổ phiếu:

- Biện pháp bảo đảm: Bằng chính CP sở hữu.

- Số dư tại ngày 30/09/2026: 22.542.406.834 vnd.

(2) Trong năm, Công ty con thực hiện vay margin của công ty CP chứng khoán Vietcap để thực hiện đầu tư kinh doanh cổ phiếu:

- Biện pháp bảo đảm: Bằng chính CP sở hữu.

- Số dư tại ngày 30/09/2026: 21.434.451.966 vnd

(3) Hợp đồng tín dụng số 192461.24058.31520022 ngày 01/03/2024, vay tại ngân hàng TMCP Quân Đội với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức cho vay: 1.200.000.000 VND

+ Mục đích vay: Vay mua ô tô

+ Thời hạn cho vay: 60 tháng

+ Lãi suất: Theo khế ước nhận nợ

+ Các hình thức bảo đảm tiền vay:

- Xe ô tô biển số 51L-036.78 nhãn hiệu: Hyundai palisade prestige, màu đen

+ Khoản vay trung và dài hạn, số dư tại 30/09/2026: 400.000.000 VND.

+ Khoản vay ngắn hạn tại ngày 30/09/2026: 180.000.000

(4) Vay dài hạn ngân hàng TMCP VPBank - Chi nhánh Đông Đô

- Hạn mức tín dụng: 1.799.000.000 VND
- Mục đích: Mua xe ô tô
- Thời hạn: 96 tháng.
- Lãi suất: Căn cứ theo giấy nhận nợ
- Biện pháp đảm bảo: Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị . phương tiện vận tải số 008/17/HDTC
- Số dư tại ngày 30/09/2026 là: 1686.562.502 VND.
- Hạn mức tín dụng: 1.270.000.000 VND
- Mục đích: Mua xe ô tô
- Thời hạn: 96 tháng.
- Lãi suất: Căn cứ theo giấy nhận nợ
- Biện pháp đảm bảo: Tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị . phương tiện vận tải số CLC-98359-01
- Số dư tại ngày 30/09/2026 là: 1.239.761.904 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TNTTầng 1A, Tòa nhà Star City, Số 23 Lê Văn Lương, Ph.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân,
TP.Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến
ngày 30/09/2026**15. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	510.000.000.000	1.931.000.000	61.167.974.492	573.098.974.492
Tăng trong năm trước			13.687.120.351	13.687.120.351
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			57.832.866.033	57.832.866.033
Giảm trong năm trước			-	-
Số dư cuối năm trước	510.000.000.000	1.931.000.000	132.687.960.876	644.618.960.876
Số dư đầu kỳ này	510.000.000.000	1.931.000.000	132.687.960.876	644.618.960.876
Tăng trong kỳ này			-	-
Lãi/ (lỗ) trong kỳ này			3.826.640.597	3.826.640.597
Lợi ích CĐ không kiểm soát			30.732.578.195	30.732.578.195
Giảm trong kỳ này			-	-
Số dư cuối kỳ này	510.000.000.000	1.931.000.000	167.247.179.668	679.178.179.668

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Gia Long	127.000.200.000	24,90%	115.000.200.000	22,55%
Ông Nguyễn Bá Huân	12.990.000.000	2,55%	2.990.000.000	0,59%
Ông Hoàng Anh Tuấn	3.000.000.000	0,59%	3.730.000.000	0,73%
Ông Vũ Tuấn Hoàng	154.000.000	0,03%	154.000.000	0,03%
Ông Lưu Quang Minh	100.000.000	0,02%	100.000.000	0,02%
Các cổ đông khác	366.755.800.000	71,91%	388.025.800.000	76,08%
	510.000.000.000	100%	510.000.000.000	100%

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	510.000.000.000	510.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm		
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp tăng trong năm	510.000.000.000	510.000.000.000

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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 được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
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 đang lưu hành: 10.000 VND/CP

16. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu		
- Doanh thu bán hàng hóa	75.443.985.733	208.365.854.121
Cộng	75.443.985.733	208.365.854.121

17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Giá vốn bán hàng hóa	35.391.084.999	200.084.886.120
Cộng	35.391.084.999	200.084.886.120

18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Lãi tiền gửi	8.222.853	399.629.981
- Lãi đầu tư chứng khoán		421.642.744
- Chênh lệch tỷ giá		
- Khác		
Cộng	8.222.853	821.272.725

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	717.740.857	468.997.044
- Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	25.177.470.605	7.926.050.034
- Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư		
- Lỗ đầu tư chứng khoán	81.823.193	333.389
- Chênh lệch tỷ giá		
- Khác	1.363.815	11.435.240
Cộng	25.978.398.470	8.406.815.707

20. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí nhân công	475.912.424	255.656.024
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	112.420.027	370.618.575
- Chi phí khác bằng tiền		
Cộng	588.332.451	626.274.599

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Chi phí nguyên, vật liệu		
- Chi phí nhân công	1.641.332.738	976.643.669
- Chi phí khấu hao	140.455.576	66.598.758
- Chi phí dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	6.145.043.121	(5.300.000.000)
- Thuế, phí, lệ phí	15.399.008	21.794.080
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.121.532.264	1.159.951.399
- Chi phí khác bằng tiền	17.048.558	45.177.680
Cộng	9.080.811.265	(3.029.834.414)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TNTTầng 1A, Tòa nhà Star City, Số 23 Lê Văn Lương, Ph.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân,
TP.Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến
ngày 30/09/2026**22. THU NHẬP KHÁC**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Tiền bồi thường hợp đồng		
- Thu nhập khác	13.642.968	-
Cộng	13.642.968	-

23. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
- Lãi chậm nộp thuế (Công ty chủ động kê khai và tự nộp)	159.209.568	3.896.010
- Các khoản khác		
Cộng	159.209.568	3.896.010

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tổng chi phí thuế TNDN phải nộp năm nay	6.150.305.118	331.422.340

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(1.882.290.317)	2.763.666.484
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(1.882.290.317)	2.763.666.484
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	51.000.000	51.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(36,91)	54,19

26. BÁO CÁO BỘ PHẬN**a. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

- Bộ phận theo lĩnh vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong môi trường kinh tế khác.

Công ty có trụ sở duy nhất đặt tại Tầng 1A, Tòa nhà Star City, số 23 Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP.Hà Nội. Đồng thời công ty có 1 công ty con có trụ sở chính tại Km28 thôn Tân Phương, xã Phú Nghĩa, Hà Nội. Hoạt động kinh doanh của công ty mới chỉ diễn ra trong một phạm vi địa lý có điều kiện kinh tế và chính trị tương đối đồng nhất; không chịu sự kiểm soát ngoại hối; không có rủi ro về quản lý tiền tệ của Nhà nước; hoạt động kinh doanh tương đối đồng nhất trong môi trường địa lý đồng nhất. Do đó, Công ty không có nghĩa vụ phải trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý theo quy định của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 28

b. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Hoạt động khác	Đơn vị tính: VND Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	75.443.985.733	-		75.443.985.733
Chi phí bộ phận	35.391.084.999	-		35.391.084.999
Kết quả kinh doanh bộ phận	40.052.900.734	-		40.052.900.734
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				9.669.143.716
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				30.383.757.018
Doanh thu hoạt động TC				8.222.853
Chi phí tài chính				25.978.398.470
Thu nhập khác				13.642.968
Chi phí khác				159.209.568
Thuế TNDN hiện hành				6.150.305.118
Lợi nhuận sau thuế				(1.882.290.317)

c. Giải trình chênh lệch kết quả hoạt động kinh doanh so với cùng kỳ

Công ty xin giải trình chênh lệch về biến động về kết quả kinh doanh quý 3/2026 so với quý 3/2025 như sau

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Chênh lệch	
			+/-	%
Doanh thu thuần về BH và CCDV	75.443.985.733	208.365.854.121	(132.921.868.388)	- 63,79
Chi phí tài chính	25.978.398.470	8.406.815.707	17.571.582.763	209,02
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.080.811.265	(3.029.834.414)	12.110.645.679	- 399,71
Lợi nhuận sau thuế	(1.882.290.317)	2.763.666.484	(4.645.956.801)	- 168,11

Lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất Quý 3/2026 giảm 4,6 tỷ đồng so với cùng kỳ Quý 3/2025. Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến kết quả kinh doanh chuyển từ lãi sang lỗ cụ thể:

- Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV: Quý 3/2026 so với cùng kỳ Quý 3/2025 giảm 132,9 tỷ tương ứng ~ 63.79%.

Do trong kỳ không còn phát sinh hoạt động kinh doanh cát nhập khẩu với quy mô lớn như cùng kỳ năm trước; doanh thu chủ yếu của Quý 3/2026 từ hoạt động xây lắp dự án Nhơn Trạch - Đồng Nai (75 tỷ- Công ty Con - Công ty Cát Cam Việt Nam)

- Chi phí quản lý doanh nghiệp: Quý 3/2026 so với cùng kỳ Quý 3/2025 tăng 12,1 tỷ tương ứng 399.7%: Phát sinh chủ yếu từ chi phí trích lập dự phòng phải thu khó đòi, chi phí liên quan đến các dự án đang triển khai và các chi phí quản lý hoạt động của doanh nghiệp.

- Chi phí tài chính: Quý 3/2026 so với cùng kỳ Quý 3/2025 tăng 17,57 tỷ tương ứng 209%. Nguyên nhân là do các khoản trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính theo quy định hiện hành :

+ Công ty Tài Chính TNT (Công ty con) : 11,7 tỷ

+ Công ty TNT (Công ty mẹ) : 13,4 tỷ.

Phương án khắc phục: Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục tăng cường quản trị tài chính, rà soát danh mục đầu tư, kiểm soát chặt chẽ chi phí hoạt động, đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án hiện có và tìm kiếm cơ hội đầu tư, kinh doanh phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động.

Trên đây là nguyên nhân chính dẫn đến biến động về kết quả kinh doanh Quý 3 năm 2026 so với cùng kỳ quý 3/2025 của

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TNT

Tầng 1A, Tòa nhà Star City, Số 23 Lê Văn Lương, Ph.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân,
TP.Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến
ngày 30/09/2026

27. NGHIỆP VỤ VÀ CÁC SỐ DƯ BÊN LIÊN QUAN**a. Thông tin các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Lưu Quang Minh	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Huân	Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Tuấn Hoàng	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà Vũ Thị Hồng Nhung	Không còn là Kế toán trưởng kể từ ngày 4/9/2025
Bà Lê Thị Mơ	Giữ chức Kế toán trưởng kể từ ngày 4/9/2025
Công ty Cổ phần Cát Cam Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH quản lý quỹ và ĐT tài chính TNT	Công ty con
Công ty CP Quản lý vốn và khai thác TS Thời cơ VN	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.
Công ty CP Đầu tư XD và CN MT tỉnh Điện Biên	Công ty cùng hợp tác đầu tư
	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.
Công ty cổ phần đô thị xanh Gia Lâm	Công ty TNT sở hữu 18,89% CP tại công ty cổ phần đô thị Xanh Gia Lâm. Mặt khác ông Nguyễn Gia Long sở hữu 44,44% CP của công ty xanh Gia Lâm. Mặt khác Ông Lưu Quang Minh là người đại diện theo pháp luật tại công ty này.
Công ty CP Tài Nguyên và bất động sản Quảng Ninh	Đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh liên kết. Công ty TNT sở hữu 26,67% CP tại công ty CP Tài Nguyên và BĐS Quảng Ninh. Mặt khác ông Lưu Quang Minh sở hữu 44,44%CP, Ông Nguyễn Bá Huân sở hữu 32% CP của công ty CP Tài Nguyên và BĐS Quảng Ninh.
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thời cơ Việt Nam	Ông Nguyễn Bá Huân là thành viên hội đồng quản trị của Công ty CP Tập Đoàn Thời Cơ Việt Nam
Công ty CP Khu Đô Thị Nam Trường Trình	Ông Nguyễn Gia Long sở hữu 60% cổ phần tại Công ty CP Khu Đô thị Nam Trường Trình
Công ty TNHH DAP2	Công ty TNHH DAP2 là công ty con Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức. Mặt khác Ông Nguyễn Gia Long Chủ Tịch HĐQT của TNT sở hữu 90% vốn điều lệ của Công ty Hưng Đức.
Công ty TNHH DAP	Công ty TNHH DAP là công ty con Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức. Mặt khác Ông Nguyễn Gia Long Chủ Tịch HĐQT của TNT sở hữu 90% vốn điều lệ của Công ty Hưng Đức.
Công ty TNHH DAP 1	Công ty TNHH DAP 1 là công ty con Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức. Mặt khác Ông Nguyễn Gia Long Chủ Tịch HĐQT của TNT sở hữu 90% vốn điều lệ của Công ty Hưng Đức.

b. Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua Hàng	379.200.000	189.600.000
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thời cơ Việt Nam	379.200.000	189.600.000
Bán hàng	-	40.183.778.091
Công ty Cổ phần Cát Cam Việt Nam		40.183.778.091
Thu tiền hợp tác đầu tư	22.000.000.000	-
Công ty TNHH DAP	22.000.000.000	

c. Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại kỳ kết thúc quý

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phải thu của khách hàng	28.113.305.000	28.113.305.000
Công ty CP Đầu tư XD và CN Môi trường tỉnh Điện Biên	28.113.305.000	28.113.305.000
Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác	-	300.000.000.000
Công ty TNHH DAP2		80.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TNTTầng 1A, Tòa nhà Star City, Số 23 Lê Văn Lương, Ph.Nhân Chính, Q.Thanh Xuân,
TP.Hà Nội**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến
ngày 30/09/2026

Công ty TNHH DAP	120.000.000.000
Công ty TNHH DAP 1	- 100.000.000.000

d. Thu nhập, thù lao và các khoản phụ cấp của Ban Tổng Giám Đốc, Hội đồng Quản trị trong kỳ như sau:

* Thu nhập và các khoản phụ cấp của ban tổng giám đốc	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Ông Lưu Quang Minh - Tổng Giám Đốc	150.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Bá Huân - Phó Tổng Giám Đốc	70.000.000	60.000.000
Ông Vũ Tuấn Hoàng - Phó Tổng Giám Đốc	70.000.000	60.000.000
Bà Vũ Thị Hồng Nhung - KTT miễn nhiệm ngày 4/9/2025	-	90.000.000
Bà Lê Thị Mơ-KTT bổ nhiệm theo nghị quyết : 10/2025/NQ-TNT	120.000.000	90.000.000
Cộng	410.000.000	390.000.000

* **Thù lao, phụ cấp của hội đồng quản trị và ban kiểm soát:** Theo điều 6 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số: 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/03/2026.

- Công ty không chi trả thù lao năm 2025 cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát.

- Năm 2026, Công ty đã có chủ trương chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát tối đa không quá 2% lợi nhuận sau thuế, mức chi trả cụ thể sẽ còn phụ thuộc vào kết quả kinh doanh năm 2026 và quyết định của ĐHĐCĐ năm 2027.

Ngoài các thuyết minh với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, Ban Tổng Giám đốc cam kết không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Người lập biểu



Đỗ Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Lê Thị Mơ

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lưu Quang Minh

