

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

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

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

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

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

T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company

Mã chứng khoán/Stock Symbol: TVC

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

Điện thoại/Telephone: 024. 3772 4999

Fax: 024. 6273 2058

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

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

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

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

- Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2026 đã được soát xét của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp/ *The audited separate financial statement for 2026 of T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company.*
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2026 trong Báo cáo tài chính riêng so với cùng kỳ năm ngoái/ *The explanation on the change of the profit after corporate tax between the separate financial statement for the first six months of 2026 and the previous period.*

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 29/08/2026 tại đường dẫn <http://tcorp.vn/danh-muc-qhcd/bao-cai-tai-chinh/>./ *This information is disclosed on company website on August 29st 2026 at <http://tcorp.vn/danh-muc-qhcd/bao-cai-tai-chinh/>.*

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

Người được ủy quyền CBTT
Authorized person to disclose information 



Nguyen Thi Hang

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

Địa chỉ/Address: 142 Đội Cấn, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam / No. 142 Doi Can, Ngoc Ha Ward, Hanoi, Vietnam

Số: ...65...../CV-T-CORP

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2026

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN của BCTC riêng giữa niên độ 6 tháng đầu năm 2026 so với cùng kỳ năm trước

Hanoi, August 29, 2026

Re: Explanation of Changes in Net Profit After Corporate Income Tax in the Separate Interim Financial Statements for the First Six Months of 2026 Compared to the Same Period

Kính gửi/To:- Ủy ban chứng khoán Nhà nước/The State Securities Commission

- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội/Ha Noi Stock Exchange

Tên Công ty/Company Name: **Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp/ T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company**

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

Điện thoại/ Telephone: 024.3722.4999 Fax: 024.6273.2058

Thực hiện Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản T-Corp xin giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

In compliance with Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance providing guidelines on information disclosure in the securities market, T-Corp Asset Management Corporation Joint Stock Company hereby provides an explanation regarding the changes in net profit after corporate income tax in the reviewed Separate Interim Financial Statements for the accounting period from January 1, 2026 to June 30, 2026 compared to the same period last year, as follows:

Đơn vị tính/Unit: VND

Chỉ tiêu/ Items	6 tháng đầu năm 2026/First six months of 2026	6 tháng đầu năm 2025/First six months of 2025	Chênh lệch/ Difference	Biến động/ Movement %
1	2	3	4 = (2-3)	5 =(4/3)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ/ <i>Revenue from Sales of Goods and Provision of Services</i>				
Giá vốn hàng bán/ <i>Cost of Goods Sold</i>				
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác/ <i>Financial Operating Revenue and Other Income</i>	50.071.010.391	74.265.074.301	(24.194.063.910)	-32,58%
Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác/ <i>Financial Expenses, Selling Expenses, Administrative Expenses, and Other Expenses</i>	46.268.182.080	64.635.320.787	(18.367.138.707)	-28,42%
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	3.802.828.311	9.629.753.514	(5.826.925.203)	-60,51%

Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty đạt lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp là 3,8 tỷ đồng, giảm 5,8 tỷ đồng, tương đương giảm 60,51% so với cùng kỳ năm 2025. Công ty giải trình nguyên nhân biến động lợi nhuận sau thuế như sau:

In the first six months of 2026, the Company recorded net profit after corporate income tax of VND 3.8 billion, representing a decrease of VND 5.8 billion, equivalent to 60.51%, compared to the same period in 2025. The Company hereby explains the main reasons for the decrease in net profit after tax as follows:

Doanh thu hoạt động tài chính giảm 24,2 tỷ đồng, chủ yếu do lãi từ hoạt động mua, bán chứng khoán kinh doanh giảm so với cùng kỳ năm trước. Tổng chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác giảm 18,4 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm.



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

Địa chỉ/Address: 142 Đội Cấn, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội, Việt Nam / No. 142 Doi Can, Ngoc Ha Ward, Hanoi, Vietnam

Financial operating revenue decreased by VND 24.2 billion, mainly due to lower gains from trading securities compared to the same period last year. Total financial expenses, selling expenses, administrative expenses and other expenses decreased by VND 18.4 billion, mainly due to the reversal of provisions for investment losses and lower administrative expenses.

Từ các nguyên nhân nêu trên, lợi nhuận sau thuế của Công ty trong 6 tháng đầu năm 2026 giảm 60,51% so với cùng kỳ năm 2025.

As a result of the above factors, the Company's net profit after tax for the first six months of 2026 decreased by 60.51% compared to the same period in 2025.

Trên đây là giải trình về biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 so với cùng kỳ năm 2025 của Công ty chúng tôi.

The above is our explanation regarding the changes in net profit after corporate income tax in the reviewed Separate Interim Financial Statements for the accounting period from January 1, 2026 to June 30, 2026 compared to the same period in 2025.

Trân trọng/Best regards!

Nơi nhận/Recipients:

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

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



CHỦ TỊCH HĐQT
Nguyễn Thị Hằng

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT)

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ

Ban Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

BAN QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị đã điều hành Công ty trong 06 tháng đầu năm 2026 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Nguyễn Thị Hằng	Chủ tịch	
Ông Ngô Long Giang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/04/2026
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 25/04/2026
Bà Phan Thị Thu Hà	Thành viên độc lập	

Ban Giám Đốc

Tại ngày lập Báo cáo này, Công ty chưa bổ nhiệm thành viên giữ vai trò trong Ban Giám Đốc Công ty.

Kế toán trưởng

Ông Hoàng Văn Quân Kế toán trưởng

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ban Quản trị Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 30/06/2026 có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN TRỊ

Ban Quản trị Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Quản trị 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 phán 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 riêng giữa niên độ hay không;
- 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 riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

BÁO CÁO CỦA BAN QUẢN TRỊ (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN QUẢN TRỊ

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Quản trị,



Nguyễn Thị Hằng

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Số: 1010/2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông và Ban Quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28/08/2026, từ trang 6 đến trang 36 kèm theo, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Quản trị

Ban Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp tại ngày 30/6/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026, 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 riêng giữa niên độ.



Phạm Gia Đạt

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:

0798-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		974.526.740.219	1.342.128.329.591
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	13.377.489.514	22.713.749.295
Tiền	111		13.377.489.514	22.713.749.295
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	10	917.503.051.048	1.241.270.499.226
Chứng khoán kinh doanh	121		409.734.557.686	881.378.913.317
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(18.358.690.936)	(46.768.203.101)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		565.872.984.298	446.405.589.010
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(39.745.800.000)	(39.745.800.000)
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		41.480.232.200	75.769.070.914
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	-	22.655.500.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		280.356.218	266.020.378
Phải thu ngắn hạn khác	135	8	41.199.875.982	52.847.550.536
Tài sản ngắn hạn khác	160		2.165.967.457	2.375.010.156
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	6	183.989.906	295.277.130
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	13	1.981.977.551	2.079.733.026
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		755.176.435.425	739.719.610.533
Các khoản phải thu dài hạn	210		196.685.500	269.345.500
Phải thu dài hạn khác	215		196.685.500	269.345.500
Tài sản cố định	220		470.804.898	793.411.890
Tài sản cố định hữu hình	221	9	470.804.898	793.411.890
Nguyên giá	222		4.516.497.909	4.516.497.909
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.045.693.011)	(3.723.086.019)
Tài sản dở dang dài hạn	250		50.000.000	50.000.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		50.000.000	50.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	260		754.408.322.076	738.547.996.415
Đầu tư vào công ty con	261	10	754.408.322.076	738.547.996.415
Tài sản dài hạn khác	270		50.622.951	58.856.728
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	6	50.622.951	58.856.728
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.729.703.175.644	2.081.847.940.124

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
NỢ PHẢI TRẢ	300		443.534.817.303	697.929.818.341
Nợ ngắn hạn	310		443.534.817.303	697.929.818.341
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	13	315.111.385	-
Phải trả người lao động	315		743.664.664	903.891.945
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	11	38.769.369.532	43.899.621.004
Phải trả ngắn hạn khác	320	12	209.257.067.296	115.754.785.296
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	14	170.982.931.058	513.904.846.728
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		23.466.673.368	23.466.673.368
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	15	1.286.168.358.341	1.383.918.121.783
Vốn góp của chủ sở hữu	411		961.555.700.000	961.555.700.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		961.555.700.000	961.555.700.000
Thặng dư vốn	412		24.130.116.784	24.130.116.784
Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(101.552.591.753)	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		23.716.973.549	23.716.973.549
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		23.522.719.055	23.522.719.055
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		354.795.440.706	350.992.612.395
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		350.992.612.395	343.587.128.725
LNST chưa phân phối kỳ này	420b		3.802.828.311	7.405.483.670
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.729.703.175.644	2.081.847.940.124

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026



Đỗ Tất Thắng
Người lập biểu



Hoàng Văn Quân
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hằng
Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối	
			Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	-
Giá vốn hàng bán	11		-	-
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	16	50.071.010.391	74.265.074.301
Chi phí tài chính	23	17	39.171.897.650	51.601.508.866
Trong đó: Chi phí đi vay	24		12.521.316.162	11.618.949.366
Chi phí bán hàng	25	18	118.470.000	85.990.839
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	18	5.571.491.783	12.269.906.775
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.209.150.958	10.307.667.821
Thu nhập khác	31		-	-
Chi phí khác	32	19	1.406.322.647	677.914.307
Lợi nhuận khác	40		(1.406.322.647)	(677.914.307)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.802.828.311	9.629.753.514
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	20	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.802.828.311	9.629.753.514

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026



Đỗ Tất Thắng
Người lập biểu



Hoàng Văn Quân
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hằng
Chủ tịch Hội đồng quản trị

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ*(Theo phương pháp gián tiếp)**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**Lũy kế từ đầu năm đến cuối*

	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		3.802.828.311	9.629.753.514
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		322.606.992	322.606.992
Các khoản dự phòng	03		(28.409.512.165)	(3.951.611.125)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(12.778.416.189)	(8.400.951.941)
Chi phí đi vay	06		12.521.316.162	11.618.949.366
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(24.541.176.889)	9.218.746.806
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		8.729.254.189	34.259.944.352
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		88.996.657.350	(656.017.920)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		119.521.001	(56.663.916)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		471.644.355.631	777.496.880.382
Chi phí đi vay đã trả	14		(12.991.058.880)	(12.185.445.401)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		531.957.552.402	808.077.444.303
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(200.500.000.000)	(144.109.904.109)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		116.851.000.000	157.500.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(15.860.325.661)	(34.525.685.234)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.690.020.901	8.066.208.231
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(96.819.304.760)	(13.069.381.112)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		(101.552.591.753)	(27.128.362.680)
Tiền thu từ đi vay	33		1.351.869.956.899	875.345.081.887
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.694.791.872.569)	(1.038.605.430.535)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(444.474.507.423)	(190.388.711.328)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(9.336.259.781)	604.619.351.863
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5	22.713.749.295	17.050.016.047
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	13.377.489.514	621.669.367.910

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026


Đỗ Tất Thắng
Người lập biểu



Hoàng Văn Quân
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Hằng
Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Tập đoàn quản lý Tài sản T-Corp (gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 cấp lần đầu ngày 20/12/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 27 ngày 22/11/2025.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 27 ngày 22/11/2025 là 961.555.700.000 đồng tương ứng với 96.155.570 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

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

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là: 16 người (tại ngày 01/01/2026 là 16 người).

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

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

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

Các hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đâu, tư vấn đầu tư;
- Đại lý môi giới đầu giá;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Dịch vụ thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; và
- Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ Quản trị bất động sản.

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Công ty có chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường là trong vòng 12 tháng theo năm tài chính dương lịch bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có khoản đầu tư vào Công ty con sau:

Tên Công ty	Địa chỉ	Đăng ký kinh doanh
Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	Số 142 phố Đội Cấn, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội	Hoạt động trong lĩnh vực chứng khoán

Tỷ lệ sở hữu khoản đầu tư của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 71,29%, tại ngày 01/01/2026 là 69,47%.

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

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 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. Theo đó, một số số liệu so sánh đã được phân loại, trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 KỲ KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty từ ngày 01/01 đến ngày 31/12 năm dương lịch.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và lập Báo cáo tài chính riêng này là đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Ban Quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản T-Corp đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tại Việt Nam.

Ngoài báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty còn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo quy định về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của cả Tập đoàn.

3.2 ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN MỚI VỀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN DOANH NGHIỆP

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 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.

Công ty đã áp dụng các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 01/01/2026 trên cơ sở phi hồi tố, có phân loại lại một số chỉ tiêu tương ứng, trừ trường hợp Thông tư 99 có quy định cụ thể khác. Một số dữ liệu tương ứng đã được phân loại lại phù hợp với các trình bày của Thông tư 99 như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 23 dưới đây.

4. 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 riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Chứng khoán kinh doanh:

Là các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh (mua vào, bán ra để kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán, Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác (chứng chỉ quỹ, quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán, hợp đồng tương lai, thương phiếu, hối phiếu).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

Chứng khoán kinh doanh (tiếp):

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.

Trong quá trình nắm giữ, Công ty không được tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: Là dự phòng phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra do giảm giá các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh, dự phòng được thực hiện căn cứ vào giá trị thị trường của từng chứng khoán tại thời điểm cuối kỳ kế toán. Đối với chứng khoán kinh doanh không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm cuối kỳ kế toán, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi 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.

Việc trích lập dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát hoặc không được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn hoặc được kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia hợp đồng. Hợp đồng BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh.

Đối với trường hợp Công ty là bên không có quyền đồng kiểm soát BCC, được hưởng lợi ích cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC:

- Nếu bản chất là **thuê tài sản** (góp vào BCC bằng tài sản phi tiền tệ) thì coi như giao dịch cho thuê tài sản.
- Nếu bản chất là **giao dịch cho vay** (góp vào BCC bằng tiền) thì coi như giao dịch cho vay.

CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng trình; được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác; và
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, ...

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi vào chỉ phí quản lý doanh nghiệp.

CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí sửa chữa hoàn thiện văn phòng và các chi phí khác, 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 hiện hành. Trong đó:

- Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng: được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.
- Tiền sửa chữa văn phòng được Công ty phân bổ trong thời gian không quá 36 tháng.

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá và hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác (nếu có). Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

Loại tài sản	Số năm khấu hao
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	07

NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Chi phí phải trả được ghi nhận trên cơ sở các ước tính hợp lý và đáng tin cậy về số tiền phải trả, căn cứ vào các thông tin và điều kiện hiện có tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ (TIẾP)

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán: Phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả: Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp (cổ đông, thành viên góp vốn).
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu).

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận. Chi phí giao dịch và chi phí tài chính phát sinh liên quan đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị còn phải thanh toán, bao gồm gốc và lãi phải trả theo các điều khoản vay hoặc hợp đồng thuê. Lãi vay và chi phí tài chính liên quan được ghi nhận vào chi phí của kỳ phát sinh, trừ trường hợp được vốn hóa theo chính sách chi phí đi vay của Công ty.

CHI PHÍ ĐI VAY VÀ VỐN HÓA CÁC KHOẢN 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 trong kỳ phát sinh, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện, khi đó chi phí đi vay được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản tương ứng cho đến khi tài sản sẵn sàng đưa vào sử dụng hoặc khai thác theo dự kiến.

Việc vốn hóa chi phí đi vay được thực hiện trên cơ sở phù hợp với thời gian và mức độ đầu tư thực tế, và chỉ áp dụng trong thời gian phát sinh các hoạt động cần thiết để chuẩn bị tài sản cho mục đích sử dụng dự kiến.

VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp.

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được cơ quan quản lý có thẩm quyền chấp thuận (nếu có).

VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

Thặng dư vốn được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại và giá tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình, cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn và chi phí phát hành cổ phiếu tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công.

Cổ phiếu mua lại của chính mình: phản ánh giá trị hiện có giá trị cổ phiếu mua lại của chính mình, cổ phiếu đã phát hành bởi Công ty và được chính Công ty mua lại.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp, tình hình phân chia lợi nhuận hoặc áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố các sai sót trọng yếu của các năm trước. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư, trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam và được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

DOANH THU

Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh, khi chắc chắn thu được lợi ích kinh tế, được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản được quyền nhận, không phân biệt đã thu tiền hay sẽ thu được tiền. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- 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 phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính (tiếp)

Doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi bán chứng khoán kinh doanh, lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và đặt cọc mua cổ phiếu OTC, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi trái phiếu, lãi chuyển nhượng cổ phần và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác, cụ thể như sau:

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ;
- Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận từng ngày và theo từng sản giao dịch chứng khoán là số chênh lệch giữa tổng giá trị chứng khoán bán ra trong ngày cao hơn giá vốn tương ứng; trong đó giá trị ghi sổ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền, giá bán là giá khớp lệnh trong giao dịch đặt lệnh bán chứng khoán;
- Lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng đặt cọc mua cổ phiếu OTC được xác định trên cơ sở lãi suất cố định trong từng hợp đồng và thời gian hợp tác đầu tư/ đặt cọc. Các khoản lãi này có thể thay đổi khi hai bên có thỏa thuận khác; và
- 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.

CHI PHÍ

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

THUẾ

Thuế GTGT đầu vào được hạch toán theo phương pháp khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển. Việc xác định lợi nhuận chịu thuế và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 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 phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

THUẾ (TIẾP)

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính riêng và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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 được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

Các loại thuế khác được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Tiền mặt	76.516.000	-
Tiền gửi không kỳ hạn	13.300.973.514	22.713.749.295
Cộng	13.377.489.514	22.713.749.295

Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng như sau:

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	10.448.118.314	19.254.862.369
- Các ngân hàng khác	2.852.855.200	3.458.886.926
Cộng	13.300.973.514	22.713.749.295

6. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Ngắn hạn	183.989.906	295.277.130
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.531.289	48.300.008
Chi phí khác	179.458.617	246.977.122
Dài hạn	50.622.951	58.856.728
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	16.136.664	23.003.644
Chi phí khác	34.486.287	35.853.084
Cộng	234.612.857	354.133.858

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	-	22.655.500.000
Phải thu tiền bán chứng khoán chờ về	-	22.655.500.000
Cộng	-	22.655.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN T-CORP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)
Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mẫu số B 09a - DN

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	41.199.875.982	-	52.847.550.536	-
Tạm ứng	41.164.625.982	-	45.164.950.536	-
+ Ông Phạm Thanh Tùng (*)	39.289.819.755	-	13.300.000.000	-
+ Các nhân viên khác	1.874.806.227	-	31.864.950.536	-
Ký cược, ký quỹ	250.000	-	250.000	-
Phải thu khác	35.000.000	-	7.682.350.000	-
Dài hạn	196.685.500	-	269.345.500	-
Ký cược, ký quỹ	196.685.500	-	269.345.500	-
Cộng	41.396.561.482	-	53.116.896.036	-

(*): Khoản tạm ứng thưởng hiệu suất đầu tư năm 2024 cho ông Phạm Thanh Tùng.

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 đầu năm	4.440.152.455	76.345.454	4.516.497.909
Số cuối kỳ	4.440.152.455	76.345.454	4.516.497.909
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(3.672.592.095)	(50.493.924)	(3.723.086.019)
Khấu hao trong kỳ	(312.810.888)	(9.796.104)	(322.606.992)
Số cuối kỳ	(3.985.402.983)	(60.290.028)	(4.045.693.011)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	767.560.360	25.851.530	793.411.890
Số cuối kỳ	454.749.472	16.055.426	470.804.898

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
Cổ phiếu niêm yết					Giá trị dự phòng
- CTG	409.734.557.686	391.375.866.750	881.378.913.317	844.255.159.000	(46.768.203.101)
- HPG	296.852.922.612	284.139.941.750	311.716.844.716	320.969.220.000	-
- SHB	-	-	175.875.975.339	173.722.560.000	(2.153.415.339)
- MBB	-	-	98.114.719.847	91.723.500.000	(6.391.219.847)
- VCI	-	-	80.077.403.738	74.888.000.000	(5.189.403.738)
- SSI	50.664.229.999	46.221.325.000	73.800.710.551	59.018.070.000	(14.782.640.551)
- VPB	62.217.405.075	61.014.600.000	-	-	-
- Khác	-	-	141.793.259.126	123.933.809.000	(18.251.523.626)
Cộng	409.734.557.686	391.375.866.750	881.378.913.317	844.255.159.000	(46.768.203.101)

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)
HỢP TÁC ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc
Hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	282.589.000.000	242.843.200.000	(39.745.800.000)	217.113.200.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Rồng Việt (1)	43.920.000.000	43.920.000.000	-	63.920.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Gió Mới (1)	102.099.000.000	62.353.200.000	(39.745.800.000)	80.623.200.000
- Công ty Cổ phần Tcapital (1)	34.170.000.000	34.170.000.000	-	46.170.000.000
- Ông Hoàng Văn Quân (2)	76.000.000.000	76.000.000.000	-	-
- Ông Trịnh Huy Bình (1)	26.400.000.000	26.400.000.000	-	-
Lãi dự thu của hợp đồng hợp tác đầu tư	412.641.066	412.641.066	-	412.641.066
Cộng	283.001.641.066	243.255.841.066	(39.745.800.000)	217.525.841.066
Các khoản đầu tư là các bên liên quan	76.000.000.000			(39.745.800.000)

(Xem chi tiết tại thuyết minh số 22)

(*): Các khoản phải thu từ hợp tác đầu tư bao gồm:

- Theo Hợp đồng được ký kết giữa Công ty và các đối tác, mục đích chuyển tiền hợp tác đầu tư, Công ty được hưởng mức lợi nhuận cố định theo từng hợp đồng, không phụ thuộc vào kết quả đầu tư kinh doanh của bên nhận đầu tư, thời hạn hợp tác không quá 365 ngày kể từ ngày Công ty chuyển tiền hợp tác đầu tư. Các khoản hợp tác này đều đã quá hạn thanh toán theo điều khoản hợp đồng. Việc đảm phán và ký kết hợp đồng với các đối tác này do các cá nhân trong Ban lãnh đạo cũ của Công ty trực tiếp thực hiện. Ban lãnh đạo hiện tại của Công ty đã dừng ghi nhận lãi từ 01/01/2023. Số dư chưa trích lập đã được bảo đảm nghĩa vụ trả nợ bằng tài sản là các cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt và các cá nhân khác theo các biên bản làm việc giữa Công ty với Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt và các cá nhân.
- Khoản hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số HVQ.15/06/2026/HĐHTĐT ngày 15/06/2026 với ông Hoàng Văn Quân về việc hợp tác đầu tư các chứng khoán niêm yết theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 11A/2026/NQ-HĐQT/T-CORP ngày 15/06/2026. Khoản hợp tác này được đảm bảo bằng các cổ phiếu niêm yết thuộc trên tài khoản chứng khoán của ông Hoàng Văn Quân.

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

CHO VAY

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Gốc hợp đồng cho vay	271.899.000.000	271.899.000.000	188.250.000.000	188.250.000.000
- Ông Lê Đăng Tuấn Linh	-	-	-	-
- Ông Đào Duy Nam	87.500.000.000	87.500.000.000	34.900.000.000	34.900.000.000
- Ông Hoàng Việt Dũng	96.494.000.000	96.494.000.000	-	-
- Bà Nguyễn Thị Vân	87.905.000.000	87.905.000.000	85.050.000.000	85.050.000.000
Lãi dự thu của hợp đồng cho vay	10.972.343.232	10.972.343.232	68.300.000.000	68.300.000.000
Cộng	282.871.343.232	282.871.343.232	883.947.944	883.947.944
Các khoản cho vay là các bên liên quan	87.751.781.000	-	189.133.947.944	189.133.947.944
<i>(Xem chi tiết tại thuyết minh số 22)</i>				

Các khoản cho vay theo hợp đồng vay vốn giữa Công ty với các bên đi vay có lãi suất 9%-10%/năm, thời hạn vay 06 tháng, tài sản đảm bảo là cổ phiếu niêm yết thuộc sở hữu của bên thứ ba. Đối với số dư của các đối tượng còn lại, các cá nhân đã dùng cổ phiếu niêm yết để đảm bảo; các cổ phiếu này đã được phong tỏa tại Công ty Chứng khoán để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ. Tính đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thu hồi 124,8 tỷ đồng.

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Thông tin chi tiết về Công ty con của Công ty tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Số cuối kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư vào công ty con	754.408.322.076	754.408.322.076	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap (*)	754.408.322.076	754.408.322.076	738.547.996.415	738.547.996.415
Cộng	754.408.322.076	754.408.322.076	738.547.996.415	738.547.996.415

(*) Công ty Cổ phần Chứng Khoán T-cap có hoạt động chính trong lĩnh vực môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán. Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là TVB.

Tỷ lệ sở hữu khoản đầu tư tại Công ty Cổ phần Chứng Khoán T-Cap tại ngày 30/06/2026 là: 71,29% (tại ngày 01/01/2026 là 69,47%).

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Ngắn hạn	38.769.369.532	43.899.621.004
- Chi phí lãi vay	332.199.777	5.462.451.249
- Chi phí phải trả hoạt động tài chính	38.437.169.755	38.437.169.755
Cộng	38.769.369.532	43.899.621.004

12. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Ngắn hạn	209.257.067.296	115.754.785.296
- Nhận đặt cọc mua bất động sản (*)	208.500.000.000	115.000.000.000
- Các khoản trích theo lương	155.621.406	153.339.406
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	601.445.890	601.445.890
Cộng	209.257.067.296	115.754.785.296
Phải trả khác là bên liên quan	208.500.000.000	115.000.000.000

(Xem chi tiết tại thuyết minh số 22)

(*): Khoản nhận đặt cọc theo thoả thuận số 2808/2025/TTĐC-BĐS ngày 28/08/2025 và các Phụ lục sửa đổi, bổ sung về việc đặt cọc mua chung bất động sản làm trụ sở chính giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap về việc đặt cọc mua chung bất động sản làm trụ sở chính giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap. Giá trị khoản nhận đặt cọc tối đa là 350 tỷ. Tại ngày 30/6/2026, giá trị khoản đặt cọc là 208,5 tỷ đồng, thời hạn thỏa thuận trong vòng 1 năm và sẽ tự động chấm dứt trước thời hạn nếu hai bên ký kết hợp đồng mua bán chính thức với bên chuyển nhượng hoặc chấm dứt giao dịch theo thỏa thuận.

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

	Số đầu năm (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
Phải nộp				
- Thuế thu nhập cá nhân	-	338.611.364	23.499.979	315.111.385
Phải thu				
- Thuế thu nhập cá nhân khác	2.079.733.026	338.611.364	23.499.979	315.111.385
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	97.755.475	97.755.475	-	1.981.977.551
	1.981.977.551	-	-	1.981.977.551

14. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ (VND)	Trong kỳ (VND)		Số đầu năm (VND)
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	170.982.931.058	1.351.869.956.899	1.694.791.872.569	513.904.846.728
Vay margin tại các công ty chứng khoán	170.982.931.058	1.351.869.956.899	1.694.791.872.569	513.904.846.728
Cộng	170.982.931.058	1.351.869.956.899	1.694.791.872.569	513.904.846.728

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.1. CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt	160.214.630.000	160.214.630.000
- Ông Phạm Thanh Tùng	83.901.340.000	83.901.340.000
- Các cổ đông khác	717.439.730.000	717.439.730.000
Cộng	961.555.700.000	961.555.700.000

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	961.555.700.000	1.186.106.700.000
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	(80.000.000.000)
- Vốn góp cuối kỳ	961.555.700.000	1.106.106.700.000

15.3. CỔ PHIẾU

	Số cuối kỳ (Cổ phiếu)	Số đầu năm (Cổ phiếu)
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.155.570	96.155.570
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.155.570	96.155.570
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>96.155.570</i>	<i>96.155.570</i>
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	9.725.800	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>9.725.800</i>	<i>-</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	86.429.770	96.155.570
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>86.429.770</i>	<i>96.155.570</i>
* <i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

15.4. BIẾN ĐỘNG TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Cổ phiếu mua lại của chính mình VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	LNST thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số đầu năm trước	1.186.106.700.000	52.437.300.000	(56.115.046.965)	23.716.973.549	23.522.719.055	343.587.128.725	1.573.255.774.364
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	7.405.483.670	7.405.483.670
- Giảm vốn do hủy cổ phiếu quỹ	(224.551.000.000)	(28.307.183.216)	-	-	-	-	(252.858.183.216)
- Mua lại cổ phiếu	-	-	56.115.046.965	-	-	-	56.115.046.965
Số đầu năm nay	961.555.700.000	24.130.116.784	-	23.716.973.549	23.522.719.055	350.992.612.395	1.383.918.121.783
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	(101.552.591.753)	-	-	-	(101.552.591.753)
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	3.802.828.311	3.802.828.311
Số cuối kỳ	961.555.700.000	24.130.116.784	(101.552.591.753)	23.716.973.549	23.522.719.055	354.795.440.706	1.286.168.358.341

16. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Lãi tiền gửi	22.443.901	1.799.094.561
Lãi mua, bán chứng khoán kinh doanh	37.292.594.202	65.864.122.360
Lãi cho vay	10.790.272.288	6.601.857.380
Thu nhập từ cổ tức nhận được	1.965.700.000	-
Cộng	50.071.010.391	74.265.074.301
Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan	252.722.292	1.208.462
<i>(Xem chi tiết tại thuyết minh số 22)</i>		

17. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Lãi tiền vay	12.521.316.162	11.618.949.366
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	46.159.496.543	33.893.590.719
Phí đặt cọc BĐS	6.811.830.136	-
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	(28.409.512.165)	3.951.611.125
Chi phí tài chính khác	2.088.766.974	2.137.357.656
Cộng	39.171.897.650	51.601.508.866
Chi phí tài chính từ các bên liên quan	6.843.640.818	21.007.383
<i>(Xem chi tiết tại thuyết minh số 22)</i>		

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	5.571.491.783	12.269.906.775
- Chi phí nhân viên quản lý	2.144.310.954	9.313.250.242
- Chi phí vật liệu quản lý	64.368.559	107.826.466
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	322.606.992	322.606.992
- Thuế, phí và lệ phí	38.196.811	187.918.491
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.770.043.486	2.306.465.472
- Chi phí bằng tiền khác	1.231.964.981	31.839.112
Các khoản chi phí bán hàng	118.470.000	85.990.839
- Chi phí bằng tiền khác	118.470.000	85.990.839
Cộng	5.689.961.783	12.355.897.614
Chi phí quản lý doanh nghiệp từ các bên liên quan	-	30.000.000
<i>(Xem chi tiết tại thuyết minh số 22)</i>		

19. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Chi phí khác	1.406.322.647	677.914.307
Cộng	1.406.322.647	677.914.307

20. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.802.828.311	9.629.753.514
Điều chỉnh	(501.363.740)	726.799.223
+ Các khoản chi phí không được trừ	1.339.336.260	676.799.223
+ Tiền lương và phụ cấp HĐQT không tham gia điều hành	125.000.000	50.000.000
+ Thu nhập không chịu thuế (Chia cổ tức bằng tiền)	(1.965.700.000)	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ	3.301.464.571	10.356.552.737
- Lỗ năm trước chuyển sang	(3.301.464.571)	(10.356.552.737)
- Thu nhập tính thuế	-	-
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	-	-
Chi phí thuế TNDN (*)	-	-

(*) Chi phí thuế TNDN được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

21. CHUYỂN LỖ

Năm phát sinh	Chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế VND	Đã chuyển lỗ đến 30/06/2026 VND	Lỗ chưa kết chuyển tại 30/06/2026 VND
2022	2027	(532.979.978.607)	(528.718.316.239)	(4.261.662.368)
Tổng			(528.718.316.239)	(4.261.662.368)

22. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	Công ty con
2	Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt	Cổ đông lớn
3	Ông Phạm Thanh Tùng	Cổ đông lớn
4	Ông Đào Duy Nam	Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt
5	Ông Hoàng Văn Quân	Kế toán trưởng

Thu nhập và tiền lương của các thành viên của Ban Quản trị:

Họ và tên	Chức vụ/Mối quan hệ	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Bà Nguyễn Thị Hằng	Chủ tịch HĐQT	444.105.811	792.681.482
Ông Bùi Việt Anh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25/04/2026)	30.000.000	-
Bà Phan Thị Thu Hà	Thành viên độc lập	95.000.000	-
Ông Hoàng Văn Quân	Kế toán trưởng	199.633.153	212.666.667
	Cộng	768.738.964	1.005.348.149

22. THÔNG TIN VỚI BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Giao dịch với các bên liên quan:

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Phí lưu ký, giao dịch chứng khoán	31.810.682	21.007.383
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	31.810.682	21.007.383
Lãi tiền gửi	941.292	1.208.462
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	941.292	1.208.462
Chi phí tư vấn đầu tư chứng khoán	-	30.000.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	-	30.000.000
Mua thêm cổ phiếu	15.860.325.661	34.525.685.234
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	15.860.325.661	34.525.685.234
Đặt cọc mua Bất động sản	93.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	93.500.000.000	-
Chi phí nhận đặt cọc BĐS	6.811.830.136	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	6.811.830.136	-
Tổng khối lượng giao dịch chứng khoán	117.537.251.000	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	117.537.251.000	-
Thỏa thuận hợp tác đầu tư	76.000.000.000	-
- Ông Hoàng Văn Quân	76.000.000.000	-
Cho vay	87.500.000.000	-
- Ông Đào Duy Nam	87.500.000.000	-
Lãi cho vay	251.781.000	-
- Ông Đào Duy Nam	251.781.000	-

Số dư với các bên liên quan

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Tiền gửi giao dịch chứng khoán	2.197.467.413	2.763.080.416
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	2.197.467.413	2.763.080.416
Nhận đặt cọc mua bất động sản làm trụ sở	208.500.000.000	115.000.000.000
- Công ty Cổ phần Chứng khoán T-Cap	208.500.000.000	115.000.000.000
Hợp tác đầu tư	76.000.000.000	-
- Ông Hoàng Văn Quân	76.000.000.000	-
Tạm ứng	39.289.819.755	13.300.000.000
- Ông Phạm Thanh Tùng	39.289.819.755	13.300.000.000
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn ngắn hạn	87.751.781.000	-
Phải thu về cho vay	87.500.000.000	-
- Ông Đào Duy Nam	87.500.000.000	-
Phải thu về lãi cho vay	251.781.000	-
- Ông Đào Duy Nam	251.781.000	-

23. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và số liệu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 đã được soát xét.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025. Theo đó, một số số liệu so sánh đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC.

Bảng so sánh số liệu so sánh đã trình bày số đầu năm, trước và sau khi trình bày lại như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	Mã số	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại lại VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		188.250.000.000	(188.250.000.000)	-
Phải thu khác ngắn hạn	135	311.003.139.546	(258.155.589.010)	52.847.550.536
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(39.745.800.000)	39.745.800.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	-	446.405.589.010	446.405.589.010
Dự phòng đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(39.745.800.000)	(39.745.800.000)

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Đỗ Tất Thắng
Người lập biểu

Hoàng Văn Quân
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Hằng
Chủ tịch Hội đồng quản trị