

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN TNT**

—\*\*\*—

Số: 12/2026/CBTT-TNT

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----\*\*\*-----

Hà Nội, ngày 19 tháng 03 năm 2026

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ**

**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 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](mailto: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 thường niên năm 2025

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19 /03/2026 tại đường dẫn: <https://tnt-group.vn/cong-bo-thong-tin/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

### **Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo thường niên năm 2025

**Công ty Cổ phần Tập đoàn TNT**

Người được UQ CBTT

Phó TGĐ thường trực





**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TNT**



# MỤC LỤC

<b>I. THÔNG TIN CHUNG</b> .....	<b>4</b>
1. Thông tin khái quát.....	4
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	6
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....	8
4. Định hướng phát triển.....	10
5. Các rủi ro.....	11
<b>II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025</b> .....	<b>13</b>
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	13
2. Tổ chức và nhân sự.....	14
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án.....	19
4. Tình hình tài chính.....	20
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.....	23
6. Báo cáo tác động đến môi trường và các hoạt động xã hội của công ty.....	25
<b>III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b> .....	<b>26</b>
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	26
2. Tình hình tài chính.....	26
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách và quản lý.....	28
4. Kế hoạch tăng trưởng và phát triển sản xuất kinh doanh năm 2026.....	27
5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán.....	28
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội.....	28
<b>IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY</b> ...	<b>30</b>
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.....	30
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.....	30
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị.....	30
<b>V. QUẢN TRỊ CÔNG TY</b> .....	<b>31</b>
1. Hội đồng quản trị.....	31
2. Ban Kiểm soát.....	35
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	37
4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty.....	38

<b>VI. BẢO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY ...</b>	<b>38</b>
1. Tác động lên môi trường .....	38
2. Quản lý nguồn nhiên liệu .....	38
3. Tiêu thụ năng lượng .....	39
4. Tiêu thụ nước .....	39
5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường .....	39
6. Chính sách đối với người lao động .....	39
7. Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương .....	39
<b>VII. BẢO CÁO TÀI CHÍNH .....</b>	<b>39</b>
1. Ý kiến kiểm toán .....	39
2. Báo cáo tài chính kiểm toán .....	39

## I. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát

#### 1.1. Thông tin về Công ty

Tên Công ty	:	Công ty cổ phần Tập đoàn TNT
Tên giao dịch quốc tế	:	TNT Group Joint Stock Company
Tên viết tắt	:	Tập đoàn TNT
Giấy CNĐKDN	:	0101881347
Vốn điều lệ	:	510,000,000,000 (Năm trăm mười ty) đồng
Địa chỉ	:	Tầng 1A, tòa nhà Star City, số 23 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam
Số điện thoại	:	(84-24) 6251 0894
Fax	:	(84-24) 6251 0895
Website	:	<a href="https://tnt-group.vn/">https://tnt-group.vn/</a>
Logo	:	
Mã cổ phiếu	:	TNT
Sàn giao dịch	:	Sở Giao dịch Chứng khoán TP, Hồ Chí Minh (HOSE)

#### 1.2. Quá trình hình thành và phát triển

##### a. Quá trình hình thành và phát triển

Tiền thân của Công ty cổ phần Tập đoàn TNT là Công ty TNHH Dương Quân, Ngày 24/02/2006, Công ty TNHH Dương Quân được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là 3,6 tỷ đồng (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102024446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/02/2006) với lĩnh vực hoạt động chính là bất động sản, khoáng sản và các dịch vụ tư vấn liên quan,

Ngày 25/8/2006, Công ty TNHH Dương Quân được đổi tên thành Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tài Nguyên, vẫn giữ nguyên vốn điều lệ là 3,6 tỷ đồng (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102024446 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 25/8/2006), Công ty cung cấp các dịch vụ tư vấn môi giới bất động sản và tư vấn khoáng sản,

Ngày 02/7/2007, Công ty TNHH Tư vấn và Đầu tư Tài Nguyên được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Tài Nguyên, đồng thời tăng vốn điều lệ của công ty lên 15 tỷ đồng (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018230 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 02/7/2007) và bổ sung thêm lĩnh vực một số lĩnh vực kinh doanh,

Ngày 18/6/2008, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Tài Nguyên được đổi tên thành Công ty Cổ phần Tài Nguyên, đồng thời tăng vốn điều lệ của công ty lên thành 30 tỷ đồng (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018230 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội thay đổi lần 2 ngày 18/6/2008),

Năm 2009 là năm bán lẻ do Công ty triển khai thêm mảng kinh doanh bất động sản với sự ra đời của Công ty Cổ phần sản bất động sản Tài Nguyên và góp vốn liên doanh xây dựng khu chung cư và văn phòng làm việc cho thuê tại Nhân Chính – Hà Nội, Công ty tăng vốn điều lệ của Công ty lên thành 85 tỷ (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103018230 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội thay đổi lần 5 ngày 02/10/2009),

Sau khi chuyển đổi thành Công ty cổ phần, Công ty đã thực hiện 3 lần phát hành riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, Vốn thực góp sau khi tăng vốn là 85 tỷ đồng, Công ty trở thành Công ty đại chúng từ 02/12/2009 và đã đăng ký Công ty đại chúng với UBCKNN và được chấp thuận đủ điều kiện là Công ty đại chúng,

Ngày 14/02/2011, Mã số doanh nghiệp đổi thành 0101881347 (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101881347 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội thay đổi lần 9 ngày 14/02/2011),

Năm 2016, Công ty CP Tài Nguyên tăng vốn điều lệ của công ty lên thành 255 tỷ (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101881347 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội thay đổi lần 13 ngày 25/02/2016),

Năm 2021, Công ty CP Tài Nguyên đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn TNT (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số số 0101881347 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội thay đổi lần 21 ngày 06/05/2021)

#### **Bảng 1: Quá trình tăng vốn Điều lệ của Công ty**

Quá trình tăng vốn của Công ty như sau:

*Đơn vị: 1,000 đồng*

Thời gian	Vốn điều lệ đăng ký	Vốn thực góp	Giá trị tăng vốn thực góp	Phương thức tăng vốn
Khi thành lập (02/07/2007)	15,000,000	15,000,000		Góp vốn ban đầu
Lần 1: 18/06/2008	30,000,000	30,000,000	15,000,000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu theo quy định của Luật doanh nghiệp
Lần 2: 04/12/2008	40,000,000	40,000,000	10,000,000	Phát hành riêng lẻ theo quy định của Luật doanh nghiệp
Lần 3: 10/06/2009	85,000,000	85,000,000	40,000,000	Phát hành riêng lẻ theo quy định của Luật doanh nghiệp
Lần 4: 01/02/2016	255,000,000	255,000,000	170,000,000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Lần 5: 14/12/2021	510,000,000	510,000,000	255,000,000	Phát hành riêng lẻ theo quy định của Luật doanh nghiệp

*Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn TNT*

#### **b. Niêm yết**

Ngày 21 tháng 5 năm 2010 Công ty đã được Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chính thức niêm yết 8,5 triệu cổ phiếu trên HOSE với giá chào bán là 24,000 đồng/cổ phiếu,

Ngày 10 tháng 03 năm 2016 Công ty đã được Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận niêm yết bổ sung 17 triệu cổ phiếu,

Ngày 27 tháng 12 năm 2021 Công ty đã được Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận niêm yết bổ sung 25,5 triệu cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh,

### **c. Các sự kiện khác**

Năm 2021, Tập đoàn TNT đã liên tục ký kết hợp tác với nhiều đối tác, trong đó có thể kể đến Việt Tiên Sơn Địa ốc - doanh nghiệp kinh doanh đa ngành và Tập đoàn hàng đầu thế giới Boskalis, TNT không ngừng sáng tạo, nỗ lực mở rộng quan hệ hợp tác quốc tế, mở ra cơ hội phát triển mới,

Ngày 27 tháng 12 năm 2021 TNT đã được Trung tâm lưu lý chứng khoán chấp thuận niêm yết bổ sung thêm 25,5 triệu cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh số 117/2010/GCNCP-VSD-3 và đã hoàn thành các thủ tục tăng vốn điều lệ lên 510 tỷ đồng.

Ngày 15 tháng 3 năm 2022, TNT đã ký kết biên bản hợp tác với Fibo Capital Việt Nam, đây là dấu mốc khởi đầu cho mối quan hệ giữa hai đơn vị, thúc đẩy quá trình hợp tác kinh doanh và mở ra cơ hội phát triển cho cả hai bên, Fibo Capital Việt Nam sẽ phối hợp với TNT trong phát triển dự án bất động sản, phân phối sản phẩm bất động sản đồng thời là nhà cố vấn tài chính, thu xếp vốn cho TNT trong các dự án hợp tác sắp tới,

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- San lấp mặt bằng các công trình xây dựng;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Khai thác, chế biến và kinh doanh khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm);
- Kinh doanh các dịch vụ về môi trường;
- 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);
- Tư vấn đầu tư (không bao gồm dịch vụ tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính);
- Môi giới, xúc tiến thương mại;
- Buôn bán thực phẩm các loại...v.v,

Trong đó, các dự án và hoạt động kinh doanh tiêu biểu của Công ty được tập trung trong các lĩnh vực sau:

### **• Lĩnh vực khoáng sản**

Lĩnh vực khoáng sản là lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty từ những ngày đầu thành lập, bao gồm 2 hoạt động chính: Khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản và tư vấn trong lĩnh vực khoáng sản,

Đối với hoạt động khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản, Công ty cũng đã đạt được những thành quả nhất định, Dự án khai thác quặng chì – kẽm hàm lượng thấp ở mỏ chì – kẽm của khu vực bản Xá Nhé, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên để chế biến tinh quặng đạt tiêu chuẩn chất lượng nhằm cung cấp nguyên liệu cho các nhà máy trong nước và xuất khẩu, Nhà máy tại Xá Nhé, xã Mùn Chung, huyện Tuần Giáo, tỉnh Điện Biên được Công ty giao cho Công ty TNHH Tài nguyên và Khoáng sản Hà Nội - Điện Biên quản lý, Công suất của của nhà máy hiện nay là 150 tấn quặng nguyên khai/ngày, Nhà máy chính thức đi vào hoạt động từ Quý IV năm 2009 và đã mang lại lợi nhuận cho Công ty, Do đặc điểm thân quặng tại mỏ khai thác, Công ty áp dụng kỹ thuật khai thác quặng nguyên khai lộ thiên, Sản phẩm tinh quặng chì kẽm của Công ty đạt hàm lượng chì, kẽm trên 50% và đạt tiêu chuẩn xuất khẩu theo quy định của Thông tư số 08/2008/TT-BCT ngày 18 tháng 6 năm 2008 của Bộ Công Thương về việc hướng dẫn xuất khẩu khoáng sản, Trong năm 2009, ngoài việc tiêu thụ nội địa, sản phẩm của Công ty đều xuất khẩu sang Trung Quốc, Trong thời gian tới, Công ty định hướng tăng dần tỷ trọng tiêu thụ nội địa để đa dạng hóa đối tượng khách hàng, tiết kiệm chi phí vận chuyển, rút ngắn thời gian thanh toán của đối tác và qua đó tăng khả năng quay vòng vốn.

Đối với hoạt động tư vấn trong lĩnh vực khoáng sản, tuy thời gian hoạt động chưa lâu nhưng cán bộ lãnh đạo và nhân viên Công ty đã có kinh nghiệm tư vấn trình tự thủ tục xin cấp phép khai thác khoáng sản, Hoạt động tư vấn trong lĩnh vực khoáng sản một mặt tạo thêm lợi nhuận, mặt khác giúp đội ngũ cán bộ nhân viên tích lũy thêm kinh nghiệm trong lĩnh vực xin cấp phép khai thác khoáng sản để hỗ trợ cho hoạt động khai thác, chế biến và kinh doanh khoáng sản của Công ty,

Tuy nhiên từ năm 2016 do những thay đổi về cơ chế chính sách cũng như các định hướng mới Công ty đã rút dần và tiến tới rút hoàn toàn khỏi lĩnh vực hoạt động kinh doanh này, Hiện tại Công ty chỉ tập trung vào các lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng, kinh doanh thương mại, dịch vụ,

- **Bất động sản**

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Công ty được triển khai bắt đầu từ năm 2009 với hai hoạt động chính là tư vấn, môi giới bất động sản và kinh doanh bất động sản, Thị trường bất động sản những năm gần đây có nhiều khó khăn, biến động, Mặc dù Đảng, Nhà nước và các cơ quan chức năng đã có nhiều hỗ trợ tuy nhiên thị trường vẫn chưa thực sự hồi phục, Các dự án bất động sản chính của công ty đa số vẫn đang trong giai đoạn đầu tư, triển khai, chưa ghi nhận được doanh thu,

- **Kinh doanh mua bán thực phẩm đông lạnh**

- ✓ Năm 2021, Công ty bắt đầu mở rộng thêm mảng kinh doanh mới là mua bán thực phẩm đông lạnh, Kể từ khi bắt đầu kinh doanh, mặt hàng này đã ít nhiều đóng góp vào doanh thu của Công ty,

- **Kinh doanh vật liệu xây dựng và thương mại**

- ✓ *Kinh doanh vật liệu xây dựng:* Công ty định hướng mở rộng hoạt động thương mại trong lĩnh vực vật liệu xây dựng (mặt hàng cát), Các đối tác của công ty là các công ty kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, do đó Công ty có nhiều lợi thế về quan hệ kinh doanh, Bên cạnh đó, Công ty sẽ trực tiếp cung cấp vật liệu xây dựng cho các dự án do Công ty làm chủ đầu tư nhằm tiết kiệm và hạ giá thành sản phẩm, tạo lợi thế cạnh tranh trên thị trường,

- ✓ Ngoài ra Công ty cũng đang tiến hành triển khai một số hoạt động kinh doanh thương mại khác để đa dạng hóa hoạt động cũng như tăng doanh thu, lợi nhuận cho Công ty,

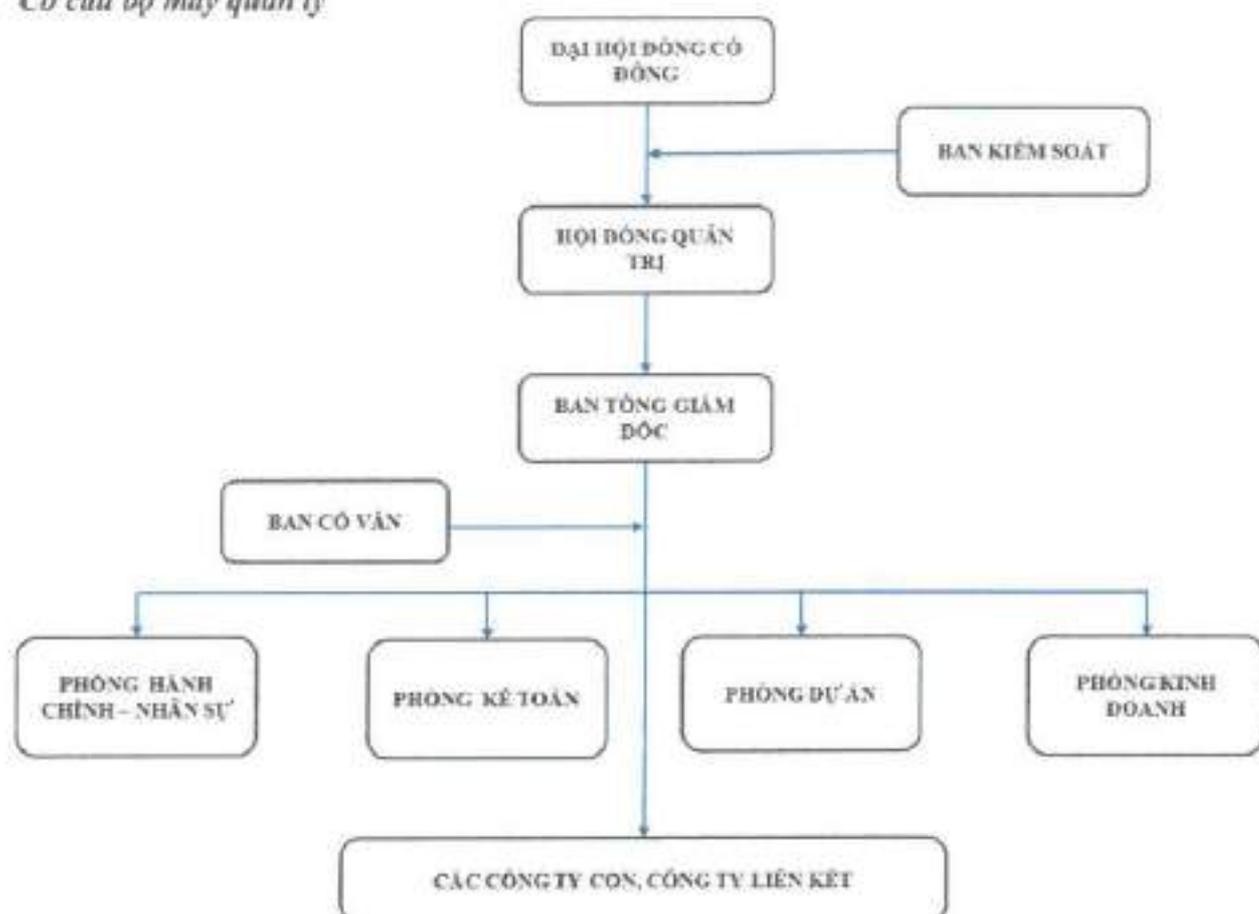
Địa bàn kinh doanh: Công ty Cổ phần Tập đoàn TNT hiện đang hoạt động chủ yếu trên địa bàn các thành phố lớn như thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng, Cần thơ và một số tỉnh thành khác tại miền Bắc như Hòa Bình, Điện Biên, Lai Châu,...

### 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

#### 3.1. Mô hình quản trị công ty

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban Kiểm soát
- Ban Tổng Giám đốc

#### 3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý



### 3.3. Các công ty con, công ty liên kết

TT	Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của TNT trên vốn điều lệ đăng ký	Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025	Tỷ lệ sở hữu của TNT trên vốn điều lệ thực góp
<b>Công ty con</b>							
1	Công ty TNHH Quản lý quỹ và Đầu tư Tài chính TNT	Km28 thôn Tân Phương, xã Đông Phương Yên, huyện Chương Mỹ, Hà Nội	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	50	100%	50	100%
2	Công ty cổ phần Cát Cam Việt Nam	Tầng 2, số 81, đường Cách Mạng Tháng Tám, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam		100	52%	100	52%
<b>Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết</b>							
1	CTCP Quản lý vốn và Khai thác Tài sản Thời cơ Việt Nam	Tầng 1A, tòa nhà Star City, số 23 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	200	15%	200	15%

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã được kiểm toán của TNT)

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH Quản lý quỹ và đầu tư tài chính TNT là công ty TNHH MTV số 0108268549 đăng ký lần đầu ngày 10/05/2018, thay đổi lần thứ 01 ngày 30/12/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty là 50,000,000,000 đồng. Tại ngày 31/12/2024, Công ty CP Tập đoàn TNT đã góp là 50,000,000,000 đồng, tương đương 100% vốn điều lệ.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Cát Cam Việt Nam đăng ký lần đầu ngày 01/08/2024, thay đổi lần thứ 01 ngày 19/10/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, tổng vốn điều lệ của Công ty là 100,000,000,000 đồng. Tại ngày 31/12/2025, Công ty CP Tập đoàn TNT đã góp là 52,000,000,000 đồng, tương đương 52% vốn điều lệ.

Theo Nghị Quyết số 14/2023/NQ-TNT được Hội đồng quản trị thông qua ngày 05/08/2023, đã công bố thông tin số 28/2023-TNT ngày 05/08/2023, Công ty CP Tập đoàn TNT góp vốn 30,000,000,000 đồng, chiếm 15% vốn điều lệ của Công ty CP Quản lý vốn và Khai thác Tài sản Thời

Cơ Việt Nam (Vốn điều lệ 200,000,000,000 đồng), Tại thời điểm 31/12/2024, phía Công ty CP Quản lý vốn và khai thác Tài sản Thời Cơ Việt Nam đã hoàn tất việc góp vốn theo quy định, cụ thể như sau:

Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2025 là 200,000,000,000 đồng, Công ty CP Tập đoàn TNT đã góp 30,000,000,000 đồng chiếm tỷ lệ sở hữu vốn là 15%, tỷ lệ quyền biểu quyết là 15%,

#### **4. Định hướng phát triển**

##### **4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty**

- Kinh doanh có lãi, bảo toàn và phát triển vốn của các cổ đông đã đầu tư vào Công ty, hoàn thành các nhiệm vụ đã được Đại hội cổ đông thông qua,
- Tối đa hoá hiệu quả đầu tư chung của Công ty,
- Hướng tới một doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng và thương mại dịch vụ,

##### **4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn**

- Chuyên nghiệp và năng động, Công ty cổ phần Tập đoàn TNT từng bước phát triển, đã và đang khẳng định trở thành đối tác tin cậy của các nhà đầu tư trong và ngoài nước,
- Liên danh liên kết với một số tổ chức, doanh nghiệp để triển khai các dự án lớn, nâng cao vị thế của công ty,
- Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện chế độ trách nhiệm, ban hành cơ chế điều hành, cơ chế phân phối lợi ích và hoạt động của công ty để nâng cao trách nhiệm, khuyến khích người lao động và cổ đông đóng góp phần xây dựng công ty ngày càng phát triển bền vững,
- Thường xuyên quan tâm đào tạo nâng cao trình độ quản lý, chuyên môn và tay nghề cho đội ngũ cán bộ công nhân viên, cùng với việc đầu tư thiết bị công nghệ tiên tiến phục vụ sản xuất kinh doanh để nâng cao hiệu quả sản xuất, đáp ứng được tốc độ phát triển của đất nước và hội nhập kinh tế quốc tế,
- Với chiến lược phát triển nhanh, đúng đắn, công ty đang vươn tới mục tiêu trở thành công ty niêm yết có vốn hóa lớn,
- Đẩy mạnh hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS, Tham gia đấu thầu, đánh giá các dự án tiềm năng, đầu tư tài chính vào các dự án bất động sản, với định hướng đây là lĩnh vực kinh doanh chính của công ty, Lĩnh vực này được Công ty bắt đầu triển khai từ năm 2009, Ngoài việc mang lại lợi nhuận, lĩnh vực này còn hỗ trợ cho các hoạt động xây lắp, thương mại vật liệu xây dựng và các lĩnh vực khác cùng phát triển, Phần đầu trong tương lai, Công ty sẽ trở thành một doanh nghiệp mạnh trong lĩnh vực đầu tư bất động sản tại Việt Nam,

##### **4.3. Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi**

- Tầm nhìn: Trở thành tập đoàn đầu tư bất động sản – xây dựng – thương mại dịch vụ hàng đầu Việt Nam, có uy tín quốc tế.
- Sứ mệnh: Mang đến những sản phẩm, dịch vụ chất lượng cao, tạo giá trị bền vững cho cổ đông, khách hàng, đối tác và cộng đồng.
- Giá trị cốt lõi: Uy tín – Chuyên nghiệp – Sáng tạo – Bền vững – Trách nhiệm xã hội.

##### **4.4. Các mục tiêu phát triển bền vững**

Tối đa hóa quyền lợi của cổ đông đồng thời đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty, Đảm bảo cân bằng lợi ích của các bên liên quan khác: khách hàng, cán bộ, nhân viên, đối tác,

Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường, thực hiện đầy đủ công tác phòng ngừa, ứng phó, khắc phục sự cố môi trường, đảm bảo các Quy chuẩn kỹ thuật môi trường, tiêu chuẩn môi trường trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, Tiến hành thực hiện các biện pháp tiết kiệm năng lượng điện, lượng nước tiêu dùng, Tổ chức thu gom, phân loại, vận chuyển và xử lý rác thải phát sinh hàng ngày, Tổ chức dọn vệ sinh môi trường xung quanh các Dự án của Công ty, Tổ chức và tham gia các hoạt động tạo môi trường xanh, trong lành,

Hoạt động vì mục tiêu phát triển chung của toàn xã hội, gắn sự phát triển của Công ty với đại phương và địa bản hoạt động, Chung tay vì cộng đồng, chia sẻ khó khăn với các đối tượng chính sách, hộ gia đình khó khăn qua các hoạt động từ thiện, Tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho xã hội, quan tâm đến đời sống của người lao động,

Tích cực đóng góp cho Ngân sách nhà nước thông qua việc nộp đầy đủ nghĩa vụ thuế, tiến hành kê khai và nộp đủ, kịp thời các loại thuế, phí tài nguyên, môi trường và bảo vệ môi trường và sự phát triển chung của địa phương, khu vực,

## **5. Các rủi ro**

### **5.1. Rủi ro về kinh tế**

Ngành bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng tiếp tục chịu ảnh hưởng trực tiếp từ tình hình tăng trưởng kinh tế, Năm 2025 là năm cuối cùng trong giai đoạn thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 2021-2025, có ý nghĩa quyết định trong việc hoàn thành các mục tiêu chiến lược,

Mặc dù bối cảnh quốc tế vẫn còn nhiều khó khăn: lạm phát toàn cầu chưa hạ nhiệt, xung đột địa chính trị kéo dài, tăng trưởng chậm của các nền kinh tế lớn, song kinh tế Việt Nam vẫn duy trì mức tăng trưởng cao trong khu vực. An ninh năng lượng và lương thực tiếp tục được bảo đảm, thị trường lao động phục hồi ổn định, Chính phủ kiên định mục tiêu nâng hạng thị trường chứng khoán và thu hút dòng vốn FDI, tạo cơ hội lớn cho các doanh nghiệp, trong đó có TNT,

Để đón đầu cơ hội và giảm thiểu rủi ro, Công ty tiếp tục cải thiện chất lượng dịch vụ, hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ, đồng thời theo dõi sát sao các chỉ số vĩ mô để đưa ra chính sách phù hợp trong từng giai đoạn,

### **5.2. Rủi ro lạm phát**

Lạm phát vẫn là yếu tố vĩ mô ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu vào và tỷ suất lợi nhuận, Năm 2025, Việt Nam đạt mục tiêu kiểm soát lạm phát quanh mức 4-5%, thấp hơn so với nhiều quốc gia trong khu vực,

Tuy nhiên, giá nguyên vật liệu xây dựng và chi phí vốn có xu hướng tăng, trong khi sức cầu tiêu dùng chưa phục hồi mạnh, Điều này đòi hỏi TNT phải quản lý chi phí chặt chẽ, tối ưu hóa hoạt động để duy trì lợi nhuận,

### **5.3. Rủi ro về lãi suất**

Lãi suất tiếp tục là biến số nhạy cảm, Năm 2025, Ngân hàng Nhà nước định hướng chính sách tiền tệ theo hướng hỗ trợ tăng trưởng nhưng vẫn thận trọng để kiểm soát lạm phát, Mức lãi suất cho vay thương mại vẫn dao động quanh 10-12%, gây áp lực lên chi phí vốn của doanh nghiệp,

Với mô hình kinh doanh hiện nay, TNT cần vốn vay để triển khai dự án, Do đó, biến động lãi suất có thể ảnh hưởng đến lợi nhuận, Công ty đang nghiên cứu các nguồn vốn thay thế ngoài ngân hàng, đồng thời xây dựng kế hoạch tài chính linh hoạt để cân đối dòng tiền và đảm bảo hiệu suất,

### **5.4. Rủi ro pháp luật**

Hoạt động của TNT chịu sự điều chỉnh chặt chẽ bởi hệ thống pháp luật, Đặc biệt, các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi có hiệu lực từ 01/01/2025 đã đặt ra nhiều quy định mới:

- Hạn chế chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở tại các đô thị loại đặc biệt, I, II, III,
- Giới hạn tiền đặt cọc không quá 5% giá bán đối với sản phẩm hình thành trong tương lai,
- Tiền thuê đất cho chu kỳ 5 năm phải căn cứ vào bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành,

Ngoài ra, chính sách thuế tối thiểu toàn cầu (15%) tiếp tục ảnh hưởng đến khả năng cạnh tranh FDI của Việt Nam, TNT đã và đang triển khai các biện pháp tuân thủ pháp luật, đồng thời tăng cường năng lực pháp lý nội bộ và hợp tác với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp.

### **5.5. Rủi ro môi trường**

Trong quá trình thi công dự án, nguy cơ phát sinh ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước vẫn tồn tại, Công ty luôn tuân thủ quy định pháp luật về môi trường, thực hiện đánh giá tác động môi trường trước khi triển khai, và áp dụng các biện pháp giảm thiểu rủi ro

### **5.6. Rủi ro công nghệ**

Trong bối cảnh chuyển đổi số diễn ra mạnh mẽ, việc chậm ứng dụng công nghệ mới có thể làm giảm năng lực cạnh tranh của Công ty. Các hệ thống quản trị, vận hành và phân tích dữ liệu chưa được số hóa toàn diện sẽ ảnh hưởng đến tốc độ ra quyết định, hiệu quả quản lý dự án và khả năng tiếp cận khách hàng. Để kiểm soát và giảm thiểu rủi ro này, TNT đã và đang áp dụng các giải pháp như: Đầu tư vào hạ tầng công nghệ thông tin, Triển khai số hóa quy trình quản trị, kế toán, nhân sự và quản lý dự án, Hợp tác với các đối tác công nghệ để cập nhật xu hướng mới và Đào tạo nhân sự về kỹ năng số, đảm bảo khả năng thích ứng nhanh.

### **5.7. Rủi ro nhân sự**

Ngành xây dựng – bất động sản đòi hỏi nguồn nhân lực chất lượng cao. Việc thiếu hụt nhân sự có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án, chất lượng sản phẩm và năng lực cạnh tranh của Công ty. Để kiểm soát và giảm thiểu rủi ro này, TNT đã: Xây dựng chính sách thu hút và giữ chân nhân tài với chế độ đãi ngộ cạnh tranh, Tăng cường đào tạo nội bộ, nâng cao kỹ năng chuyên môn và quản lý, Phát triển văn hóa doanh nghiệp gắn kết, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và hướng tới việc Hợp tác với các trường đại học, viện nghiên cứu để tuyển dụng nguồn nhân lực trẻ.

### **5.8. Rủi ro uy tín – thương hiệu**

Uy tín và thương hiệu của Công ty gắn liền với tiến độ triển khai dự án, chất lượng sản phẩm và sự minh bạch trong thông tin. Nếu dự án chậm tiến độ, chất lượng không đạt kỳ vọng hoặc truyền thông tiêu cực, hình ảnh Công ty có thể bị ảnh hưởng, kéo theo sự suy giảm lòng tin của cổ đông, khách hàng và đối tác. TNT đã Thiết lập hệ thống kiểm soát chất lượng chặt chẽ trong tất cả các dự án, Đảm bảo tiến độ thi công bằng cách lựa chọn nhà thầu uy tín, quản lý dự án chuyên nghiệp, Tăng cường minh bạch thông tin với cổ đông và khách hàng và xây dựng chiến lược truyền thông và quản trị khủng hoảng để bảo vệ hình ảnh thương hiệu.

### **5.9. Rủi ro khác**

Các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh... tuy xác suất thấp nhưng có thể gây ảnh hưởng lớn đến tài sản, nhân lực và hiệu quả hoạt động, TNT đã ký kết hợp đồng bảo hiểm cho người và tài sản nhằm giảm thiểu thiệt hại nếu rủi ro xảy ra,

### **5.10. Quản trị rủi ro**

Trong năm 2025, TNT đã chú trọng nhận diện và phân tích toàn diện các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh, từ yếu tố kinh tế vĩ mô, lạm phát, lãi suất, pháp luật, môi trường cho đến những rủi ro bất khả kháng. Việc nhận diện này không chỉ giúp Công ty dự báo trước thách thức mà còn tạo nền tảng để xây dựng các giải pháp ứng phó phù hợp,

Ban lãnh đạo Công ty xác định quản trị rủi ro là một phần không thể tách rời trong chiến lược phát triển bền vững, TNT đã thiết lập hệ thống quản trị rủi ro chặt chẽ, phân định rõ trách nhiệm từ Hội đồng quản trị đến các bộ phận chức năng, đồng thời tăng cường kiểm toán và kiểm soát nội bộ để đảm

bảo việc thực thi hiệu quả, Công ty cũng chú trọng đào tạo nhân sự, nâng cao năng lực pháp lý, và hợp tác với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp nhằm kịp thời cập nhật và tuân thủ các quy định mới,

Song song với việc phòng ngừa rủi ro, TNT tận dụng cơ hội từ dòng vốn FDI, chính sách hỗ trợ của Chính phủ và xu hướng nâng hạng thị trường chứng khoán để củng cố vị thế cạnh tranh, Sự kết hợp giữa chiến lược dài hạn và giải pháp linh hoạt trong từng giai đoạn giúp Công ty duy trì sự ổn định tài chính, tối ưu hóa chi phí, và đảm bảo hiệu quả hoạt động,

Thông điệp mà TNT gửi tới cổ đông và nhà đầu tư là: Công ty không chỉ nhận diện rõ thách thức, mà còn chủ động triển khai các biện pháp ứng phó toàn diện, nhằm củng cố niềm tin, bảo đảm sự phát triển ổn định và bền vững trong tương lai

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

### I. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025 tiếp tục chịu ảnh hưởng từ chính sách pháp luật mới và biến động kinh tế vĩ mô. Nhu cầu nhà ở tại các đô thị lớn vẫn cao, song tiền độ pháp lý và chi phí vốn là thách thức. Ngành xây dựng và vật liệu xây dựng có dấu hiệu phục hồi nhẹ nhờ đầu tư công, tạo cơ hội cho TNT mở rộng hoạt động thương mại và xây lắp.

Trong năm 2025, Công ty CP Tập đoàn TNT tiếp tục triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực bất động sản, xây dựng, thương mại và dịch vụ. Một số dự án bất động sản trọng điểm vẫn đang trong giai đoạn đầu tư và triển khai, chưa ghi nhận doanh thu đáng kể. Mạng kinh doanh thực phẩm đông lạnh và vật liệu xây dựng đã có đóng góp nhất định vào doanh thu, giúp công ty duy trì hoạt động ổn định trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn.

#### a. Kết quả sản xuất kinh doanh trong năm

##### Kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2025 theo BCTC riêng

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	
			Giá trị	Thay đổi (%)
Tổng tài sản	Triệu đồng	584,619	597,001	2,12%
Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	571,351	578,639	1,28%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	453,436	300,022	-33,83%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	5,643	7,288	29,15%
EPS	Đồng/CP	111	143	

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã kiểm toán của CTCP Tập đoàn TNT)

##### Kết quả sản xuất kinh doanh trong năm 2025 theo BCTC hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	
			Giá trị	Thay đổi (%)
Tổng tài sản	Triệu đồng	665,038	832,849	25,23%
Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	624,801	644,618	3,17%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	918,232	1,015,694	10,61%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	(75)	19,816	
EPS	Đồng/CP	7	268	

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của CTCP Tập đoàn TNT)

Doanh thu hợp nhất đạt **1,015,694 tỷ đồng**, tăng 10,61% so với năm 2024, chủ yếu từ hoạt động thương mại vật liệu xây dựng (cát nhập khẩu),

Lợi nhuận gộp tăng hơn 4 lần, phản ánh biên lợi nhuận cải thiện rõ rệt,

Lợi nhuận trước thuế đạt **24,477 tỷ đồng**, tăng hơn 11 lần so với năm 2024,

Lợi nhuận sau thuế đạt **19,817 tỷ đồng**, đảo chiều tích cực so với mức lỗ năm 2024,

Thu nhập khác đạt **4,032 tỷ đồng**, trong đó **181,8 triệu đồng** từ thanh lý TSCĐ, phần còn lại (-3,850 tỷ đồng) từ các khoản thu nhập bất thường khác,

**b. Kết quả sản xuất kinh doanh so với kế hoạch:**

*Đơn vị: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2025	TH 2025/KH 2025 (%)
Doanh thu	950.000	1.015.694	106,93%
Lợi nhuận trước thuế	33.000	24.477	74,18%
Lợi nhuận sau thuế	27.000	19.817	73,39%

Công ty đã vượt kế hoạch doanh thu đạt 106,93%, tuy nhiên chỉ đạt 73,39% kế hoạch lợi nhuận sau thuế,

Nguyên nhân chính:

- Chi phí tài chính giảm mạnh (từ 81,129 tỷ năm 2024 xuống 37,352 tỷ năm 2025),
- Phát sinh thêm thu nhập khác (4,032 tỷ đồng), hỗ trợ lợi nhuận,

Mảng bất động sản vẫn chưa ghi nhận doanh thu lớn, nhưng các dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện, hứa hẹn đóng góp tích cực trong các năm tới,

### **Thông điệp gửi tới cổ đông**

Năm 2025 đã khép lại với những kết quả tích cực, minh chứng cho sự phục hồi mạnh mẽ của TNT sau giai đoạn đầy thách thức, Công ty không chỉ hoàn thành mà còn vượt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận, cho thấy năng lực quản trị chi phí, kiểm soát rủi ro và tận dụng cơ hội thị trường hiệu quả,

Ban lãnh đạo TNT cam kết tiếp tục duy trì chiến lược phát triển bền vững, củng cố nền tảng tài chính, đồng thời đẩy nhanh tiến độ các dự án bất động sản để tạo nguồn thu ổn định trong những năm tới, Việc cải thiện biên lợi nhuận, giảm chi phí tài chính và gia tăng hiệu quả hoạt động là minh chứng cho sự quyết tâm của Công ty trong việc nâng cao giá trị cho cổ đông,

Thông điệp mà TNT muốn gửi tới cổ đông và nhà đầu tư là: Công ty đã vượt qua khó khăn, khẳng định năng lực quản trị và chủ động ứng phó với biến động, từ đó củng cố niềm tin và cam kết mang lại sự tăng trưởng ổn định, bền vững trong tương lai,

### **2. Tổ chức và nhân sự**

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục củng cố bộ máy quản lý, kiện toàn cơ cấu tổ chức nhằm nâng cao hiệu quả điều hành. Ban lãnh đạo chú trọng đào tạo, nâng cao năng lực chuyên môn cho đội ngũ cán bộ nhân viên, đồng thời triển khai các chính sách phúc lợi để giữ chân nhân sự chủ chốt.

- **Danh sách Ban Điều hành**

Ban Điều hành của Công ty bao gồm 06 thành viên, gồm 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng, thực hiện các hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty.

**Danh sách Ban Điều hành của Công ty như sau:**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Lưu Quang Minh	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Bá Huân	Phó Tổng Giám đốc
3	Vũ Tuấn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
4	Đình Quốc Hoàng	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 23/01/2025)
5	Hoàng Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 23/01/2025)
6	Vũ Thị Hồng Nhung	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 04/09/2025)
7	Lê Thị Mơ	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 04/09/2025)

**a. Ông Lưu Quang Minh – Tổng Giám đốc**

Họ và tên:	<b>LƯU QUANG MINH</b>
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế, chuyên ngành quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay:	Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phó Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT của CTCP Tập đoàn MPT</li> <li>- Chủ tịch HĐQT của CTCP Phát triển hạ tầng Hà Nội</li> <li>- Chủ tịch HĐQT của CTCP Cát Cam Việt Nam</li> </ul>
Quá trình công tác:	
Tháng 5/2021 - nay	Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sở hữu cá nhân: 100,000 cổ phiếu (0,196% cổ phần)</li> <li>- Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu</li> </ul>
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	Không

**b. Ông Nguyễn Bá Huân**

Họ và tên:	<b>NGUYỄN BÁ HUÂN</b>
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thành viên HĐQT của CTCP Tập đoàn Đầu tư Thời cơ Việt Nam</li> <li>- Giám đốc - người đại diện Pháp luật của Công ty TNHH quản lý quỹ và đầu tư tái chính TNT</li> </ul>
Quá trình công tác:	
- Năm 2001 - 2003	Phó Giám đốc Công ty TNHH Long Phát
- Năm 2003 - 2006	Phó Giám đốc Công ty TNHH Phương Nam
- Năm 2006 – T6/2008	Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Tài Nguyên
- T6/2008 – T11/2008	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tài Nguyên

- T12/2008 - Nay	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	- Sở hữu cá nhân: 299.000 cổ phiếu (0,586% cổ phần) - Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	Vợ là Nguyễn Thị Hoàn sở hữu 2.000 cổ phiếu (0,039% cổ phần); Em trai là Nguyễn Bá Thắng sở hữu 2.000 cổ phiếu (0,039% cổ phần); Em trai là Nguyễn Bá Đạt sở hữu 2.000 cổ phiếu (0,039% cổ phần); CTCP Tập đoàn Đầu tư Thời cơ Việt Nam, công ty do ông Nguyễn Bá Huân là TV HĐQT, sở hữu 1.000.000 cổ phiếu (0,196% cổ phần)

#### c. Ông Vũ Tuấn Hoàng

Họ và tên:	<b>VŨ TUẤN HOÀNG</b>
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế đối ngoại
Chức vụ hiện nay:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc, Người phụ trách quản trị công ty
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Quá trình công tác:	
- Năm 1994 - 1997	Phó phòng Giao dịch và Ngân quỹ - Ngân hàng VPBank
- Năm 1997 - 1998	Trợ lý TGD, Giám đốc Trung tâm thương mại – Tổng Công ty Hồ Tây, Ban Tài chính Quản trị Trung ương
- Năm 1998 - 2005	Năm 1998 – 2005: Phó Giám đốc điều hành, Giám đốc các dự án quốc tế - Công ty tư vấn Tài chính Ngân hàng
- Năm 2005 - 2008	Phó TGD thứ nhất – Công ty liên doanh chế tạo xe máy LIFAN Việt Nam
- Năm 2008 - 2010	Trợ lý TGD, Chánh Văn phòng HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam
- T10/2010 – T7/2012	Phó TGD phụ trách đầu tư và kinh doanh – Công ty Cổ phần Tài Nguyên
- T7/2012 – T1/2017	Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Tài Nguyên
- T1/2017 - Nay	Phó Tổng Giám đốc kiêm TV HĐQT của CTCP Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	- Sở hữu cá nhân: 154.300 cổ phiếu (0,302% cổ phần) - Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	Không

#### d. Ông Đinh Quốc Hoàng – Phó tổng giám đốc

Họ và tên:	<b>ĐINH QUỐC HOÀNG</b>
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế, chuyên ngành quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay:	Phó tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Chủ tịch HĐQT của CTCP Quản lý vốn và khai thác tài sản Thời cơ Việt Nam

Quá trình công tác:	
Tháng 5/2024 – 01/2025	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (0,0% cổ phần) - Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	Không

**e. Ông Hoàng Anh Tuấn – Phó tổng giám đốc**

Họ và tên:	<b>HOÀNG ANH TUẤN</b>
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế, chuyên ngành quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay:	Phó tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tây Bắc
Quá trình công tác:	
Tháng 01/2025	Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	- Sở hữu cá nhân: 373,000 cổ phiếu (0,731% cổ phần) - Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	- Hoàng Thị Thuý (E ruột): 94.100 cổ phiếu (0,185% cổ phần)

**f. Bà Vũ Thị Hồng Nhung – Kế toán trưởng**

Họ và tên:	<b>VŨ THỊ HỒNG NHUNG</b>
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay:	Kế toán trưởng
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Quá trình công tác:	
- Năm 2002 - 2005	Kế toán viên - Công ty LD Thế Thông Minh MK
- Năm 2005 - 2008	Kế toán trưởng – Công ty CP Công Nghệ HT
- Năm 2008 - 2009	Kế toán tổng hợp – Công ty TNHH May và Quảng Cáo Việt
- Năm 2010 – T12/2012	Kế toán tổng hợp – Công ty CP Tài Nguyên
- T12/2012 – T3/2013	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tài Nguyên
- T10/2014 - nay	Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu - Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	Không

**g. Bà Lê Thị Mơ – Kế toán trưởng**

Họ và tên:	<b>Lê Thị Mơ</b>
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế, chuyên ngành kế toán
Chức vụ hiện nay:	Kế toán trưởng
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	-

<b>Quá trình công tác:</b>	
- Năm 2007 - 2010	XN xây dựng Phương Anh (TP Điện Biên) – Kế toán tổng hợp
- Năm 2011 - 2018	Công ty CP Xây dựng bê tông quốc tế - Kế toán trưởng
- Năm 2019 – T8/2023	Công ty CPXD và TM sản xuất THM Concrete – Kế toán trưởng
- Tháng 9/2025 – Nay	Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	0 cổ phiếu

**Những thay đổi trong Ban điều hành:**

STT	Thành viên Ban điều hành	Ngày tháng năm sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm thành viên Ban điều hành
1	Ông Đinh Quốc Hoàng – Phó Tổng giám đốc	04/08/1989	Cử nhân kinh tế, chuyên ngành quản trị kinh doanh	Miễn nhiệm ngày 23/01/2025
2	Ông Hoàng Anh Tuấn - Phó tổng giám đốc	17/05/1982	Cử nhân kinh tế chuyên ngành quản trị kinh doanh	Được bổ nhiệm ngày 23/01/2025
3	Bà Vũ Thị Hồng Nhung – Kế toán trưởng	14/06/1981	Cử nhân kinh tế, chuyên ngành kế toán, chứng chỉ kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 04/09/2025
4	Bà Lê Thị Mơ - Kế toán trưởng	01/07/1985	Cử nhân kinh tế, chuyên ngành kế toán, chứng chỉ kế toán trưởng	Được bổ nhiệm ngày 04/09/2025

**Cơ cấu nhân sự**

Tại thời điểm 31/12/2025, tổng số lao động là 8 người (không tính tại các Công ty con)

STT	Phân loại lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Phân theo giới tính</b>	<b>8</b>	<b>100</b>
1,1	Nam	3	37,5
1,2	Nữ	5	62,5
<b>2</b>	<b>Phân theo hợp đồng lao động</b>	<b>8</b>	<b>100</b>
2,1	Hợp đồng mùa vụ (dưới 3 tháng)	0	0
2,2	Hợp đồng từ 3 – 12 tháng	1	12,5
2,3	Hợp đồng từ 1 - 3 năm	0	0
2,4	Hợp đồng vô thời hạn	7	87,5
<b>3</b>	<b>Phân theo trình độ lao động</b>	<b>8</b>	<b>100</b>
3,1	Trình độ Đại học và trên Đại học	8	100
3,2	Trình độ Cao đẳng và Trung cấp	0	0
3,3	Trình độ phổ thông	0	0

(Nguồn: TNT)

**Chính sách đối với người lao động:**

- Công ty luôn quan tâm đến đời sống của người lao động, thực hiện đầy đủ về BHXH, BHYT, BHTN, ... khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ chuyên môn, hiểu biết về xã hội, tạo điều kiện cho người lao động tham gia hoạt động văn hóa, thể thao, ...

- Công ty đã giải quyết việc làm cho lao động với mức thu nhập ổn định, thực hiện tốt các chế độ chính sách Nhà nước quy định đối với người lao động và đóng góp đáng kể vào ngân sách Nhà nước,

- Chính sách đào tạo nguồn nhân lực: Với phương châm nhân lực là nguồn lực quan trọng nhất tạo nên thành công cho công ty, Công ty luôn chú trọng đến việc phát triển nguồn nhân lực với các chính sách đào tạo, tuyển dụng người tài nhằm chọn được những cá nhân tốt nhất cũng như xây dựng được một tập thể vững mạnh, Khuyến khích việc tham gia học tập các lớp học, khóa học do các trường đào tạo,

- Tuyển dụng: Với hệ thống quy chế tuyển dụng được ban hành đã tạo ra khung cơ bản nhằm góp phần tuyển chọn những người thực sự có tài góp sức xây dựng Công ty.

### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**

Công ty đã và đang triển khai nhiều dự án bất động sản tại Hà Nội, TP.HCM và các tỉnh thành khác. Một số dự án trọng điểm đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý và chuẩn bị triển khai xây dựng. Ngoài ra, công ty tiếp tục mở rộng hoạt động thương mại vật liệu xây dựng, đặc biệt là cung cấp cát cho các đối tác bất động sản.

#### ***Các khoản đầu tư lớn***

Dự án Khu nhà ở tại thành Phố Điện Biên có tổng diện tích 6,5ha, địa chỉ tại thành phố Điện Biên Phủ, Tỉnh Điện Biên, Dự án là thành quả của việc hợp tác kinh doanh giữa TNT và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và Công nghệ môi trường tỉnh Điện Biên, trong đó TNT tham gia 65% dự án, Hiện nay dự án đã xây dựng xong và đang hoàn tất các thủ tục pháp lý để bán giao sản phẩm cho khách hàng,

Dự án Tổ hợp Khách sạn – Resort cao cấp tại Lô D11, Khu 1 thuộc Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh, xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa đã hoàn thiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng và đang trong giai đoạn thực hiện,

#### ***Các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm 2025***

Trong năm Công ty đã thực hiện đầu tư:

- Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH DAP với số tiền: 120,000,000,000 đ (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ đồng) nhằm mục tiêu được phân chia lợi nhuận tại “Dự án DAP Việt Nam do Công ty TNHH DAP làm chủ đầu tư, Quy mô dự án: cụm công trình khách sạn 10 tầng; 2 khối công trình vụ 1 tầng; 12 bungalow 1 tầng trên diện tích 9,575m<sup>2</sup>; 45 biệt thự và các tiện ích kèm theo của khu nghỉ dưỡng

- Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH DAP 2 với số tiền: 80,000,000,000 đ (Bằng chữ: Tám mươi tỷ đồng) nhằm mục tiêu được phân chia lợi nhuận tại “Dự án DAP 2 Việt Nam do Công ty TNHH DAP 2 làm chủ đầu tư Quy mô dự án: 4 cụm công trình khách sạn (12 tầng, 10 tầng, 5 tầng, 1 tầng), 10 bungalow 1 tầng trên diện tích 17,775m<sup>2</sup>; công trình nhà hàng 210m<sup>2</sup>; khu bán lẻ 2,060m<sup>2</sup>; công trình cầu lặc bộ 726m<sup>2</sup>; bãi đỗ xe, 75 biệt thự cùng các tiện ích kèm theo của khu nghỉ dưỡng.

- Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH DAP 1 với số tiền: 100,000,000,000 đ (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng) nhằm mục tiêu được phân chia lợi nhuận tại “Dự án DAP 1 Việt Nam với quy mô xây dựng cụm công trình khách sạn 10 tầng, 2 khối công trình vụ 1 tầng, 12 bungalow 1 tầng trên diện tích đất 9,575 m<sup>2</sup>, 45 biệt thự cùng tiện ích kèm theo của khu nghỉ dưỡng, tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

#### ***Tình hình hoạt động của các Công ty con***

Tính đến ngày 31/12/2025, Công ty có 02 Công ty con là Công ty TNHH Quản lý quỹ và Đầu tư Tài chính TNT và Công ty cổ phần Cát Cam Việt Nam. Tình hình hoạt động của Công ty con trong năm 2025 như sau:

Đơn vị: (triệu đồng)

Chỉ tiêu	Công ty con là Công ty TNHH Quản lý quỹ và Đầu tư Tài chính TNT	Công ty cổ phần Cát Cam Việt Nam
Tổng giá trị tài sản	108.911	232.072
Vốn chủ sở hữu	50.000	102.000
Doanh thu thuần	16.505	793.073
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(25.217)	15.631
Lợi nhuận khác	-	(511)
Lợi nhuận trước thuế	(25.217)	15.631
Lợi nhuận sau thuế	(25.217)	12.504

#### 4. Tình hình tài chính

Trong năm 2025, Công ty duy trì vốn điều lệ ở mức 510 tỷ đồng. Hoạt động tài chính được quản lý chặt chẽ, đảm bảo cân đối dòng tiền phục vụ cho các dự án đầu tư. Công ty tiếp tục nghiên cứu các nguồn vốn thay thế ngoài ngân hàng để giảm áp lực chi phí vốn vay.

##### - Tình hình tài chính

Tình hình tài chính của Công ty theo BCTC riêng:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	
			Giá trị	Thay đổi (%)
Tổng tài sản	Triệu đồng	584.619	597.001	2,12%
Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	571.351	578.639	1,28%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	453.436	300.022	-33,83%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	5.643	7.288	29,15%
EPS	Đồng/CP	111	143	29,15%

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 được kiểm toán của TNT)

Tình hình tài chính của Công ty theo BCTC hợp nhất:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	
			Giá trị	Thay đổi (%)
Tổng tài sản	Triệu đồng	665.038	832.850	+25,23%
Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	624.801	644.618	+3,17%
Doanh thu thuần	Triệu đồng	918.232	1.015.694	+10,63%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	(75)	19.817	
EPS	Đồng/CP	7	268	

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 được kiểm toán của TNJ)

- Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu tài chính của Công ty theo BCTC riêng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm của năm 2025 so với năm 2024 (%)
Tổng giá trị tài sản	584.619	597.001	+2,12%
Doanh thu thuần	453.436	300.022	-33,83%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	7.190	5.618	-21,86%
Lợi nhuận khác	(108)	3.204	
Lợi nhuận trước thuế	7.081	5.517	-22,09%
Lợi nhuận sau thuế	5.643	7.288	+29,15%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	-	-	

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSNH/Nợ ngắn hạn)	Lần	19,97	11,00
Hệ số thanh toán nhanh (TSNH - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	17,96	17,96
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Tổng nợ/Tổng tài sản	Lần	0,02	0,03
Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,02	0,32
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	vòng	17	16,84
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	vòng	0,78	-

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (ROS)	%	1,24	0,02
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu □ROE□	%	0,99	0,01
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	%	0,97	0,01
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	1,24	0,02

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 được kiểm toán của TNT)

#### Các chỉ tiêu tài chính của Công ty theo BCTC hợp nhất

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm của năm 2025 so với năm 2024 (%)
Tổng giá trị tài sản	665.038	832.849	+25,23%
Doanh thu thuần	918.232	1.015.694	+10,61%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	4.341	21.274	+390,07%
Lợi nhuận khác	(2.392)	3.202	
Lợi nhuận trước thuế	1.949	24.477	+1155,87%
Lợi nhuận sau thuế	(75)	19.816	-
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	0	0	0,00%

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSNH/Nợ ngắn hạn)	Lần	10,75	2,45
Hệ số thanh toán nhanh (TSNH - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	10,06	0,109
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Tổng nợ/Tổng tài sản	Lần	0,06	0,23
Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,06	0,29
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	vòng	33,41	47,50

Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	vòng	1,38	1,22
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (ROS)	%	0,0001	0,9315
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	0,0001	0,0307
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	%	0,0001	0,0238
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	0,0047	0,0209

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 được kiểm toán của TNT)

Các chỉ tiêu năm 2025 phản ánh một giai đoạn chuyển đổi: thanh khoản và thanh khoản nhanh giảm đáng kể trong khi đòn bẩy tăng nhưng vẫn ở mức kiểm soát được; năng lực hoạt động cơ điểm sáng ở vòng quay hàng tồn kho; khả năng sinh lời bắt đầu phục hồi nhưng còn yếu.

Trong năm 2025, các chỉ tiêu tài chính của Công ty có những biến động đáng chú ý cần được giải trình:

**Thanh khoản ngắn hạn** giảm từ **10,75** xuống **2,45**, trong khi hệ số thanh toán nhanh sụt mạnh từ **10,06** xuống **0,109**, phản ánh sự gia tăng các khoản nợ ngắn hạn và/hoặc sự dịch chuyển tài sản ngắn hạn sang các khoản không để chuyển đổi thành tiền (chủ yếu là tồn kho).

**Cơ cấu vốn** có xu hướng tăng đòn bẩy khi tỷ lệ Tổng nợ/Tổng tài sản tăng từ **0,06** lên **0,23**, song mức đòn bẩy vẫn ở ngưỡng thận trọng so với quy mô hoạt động.

Về **năng lực hoạt động**, vòng quay hàng tồn kho cải thiện rõ rệt (từ **33,41** lên **47,50**), cho thấy hiệu quả quản lý tồn kho và tốc độ luân chuyển hàng hóa được nâng cao; tuy nhiên vòng quay tổng tài sản giảm nhẹ (từ **1,38** xuống **1,22**), phản ánh việc gia tăng tài sản đầu tư chưa hoàn toàn chuyển hóa tương ứng thành doanh thu.

**Khả năng sinh lời** có dấu hiệu phục hồi (ROS tăng từ gần 0 lên **0,93%**, các chỉ số ROA, ROE cũng cải thiện) nhưng biên lợi nhuận vẫn còn mỏng và chưa đạt mức bền vững. Nhằm khắc phục các rủi ro nêu trên, Công ty sẽ tập trung tăng cường quản trị dòng tiền và thu hồi công nợ, tối ưu hóa chính sách tồn kho, kiểm soát chi phí hoạt động và cân đối cơ cấu nợ theo hướng ưu tiên nguồn vốn dài hạn; đồng thời tiếp tục theo dõi, đánh giá hiệu quả các khoản đầu tư để đảm bảo chuyển hóa tài sản thành tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận bền vững.

Để kiểm soát và cải thiện những hạn chế trên công ty sẽ ưu tiên quản trị dòng tiền, tối ưu tồn kho và nâng cao biên lợi nhuận, đồng thời rà soát cơ cấu giá vốn, chi phí bán hàng và quản lý; tìm cơ hội tăng tỷ suất lợi nhuận gộp qua sản phẩm/dịch vụ có biên cao hơn để đảm bảo tăng trưởng bền vững và giảm rủi ro tài chính.

#### 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Cơ cấu cổ đông của Công ty vẫn ổn định, không có biến động lớn trong năm 2025. Các cổ đông lớn tiếp tục đồng hành và hỗ trợ chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

- **Cổ phần**
- Tổng số cổ phần: 51,000,000 (Năm mươi một triệu) cổ phần,

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 51,000,000 (Năm mươi một triệu) cổ phần,
- Cổ phần chuyển nhượng tự do: 51,000,000 (Năm mươi một triệu) cổ phần,
- Cổ phần hạn chế chuyển nhượng: 0 (không) cổ phần,
- Mệnh giá cổ phần: 10,000 đồng/cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

**Cơ cấu cổ đông**

**a. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2025 (ngày chốt danh sách cổ đông gần nhất)**

STT	Nhóm cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông Nhà nước	0	-	0,00%
2	Cổ đông sáng lập/cổ đông FDI	0	-	0,00%
	- Trong nước	0	-	0,00%
	- Nước ngoài	0	-	0,00%
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	1	11,500,020	22,55%
	- Trong nước	1	11,500,020	22,55%
	- Nước ngoài	0	-	0,00%
4	Công đoàn Công ty	0	-	0,00%
	- Trong nước	0	-	0,00%
	- Nước ngoài	0	-	0,00%
5	Cổ phiếu quỹ	0	-	0,00%
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi	0	-	0,00%
7	Cổ đông khác	1,258	39,499,980	77,45%
	- Trong nước	1,237	38,985,871	76,44%
	- Nước ngoài	21	514,109	1,01%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1,259</b>	<b>51,000,000</b>	<b>100,00%</b>
	<i>Trong nước</i>	<b>1238</b>	<b>50,485,891</b>	<b>98,99%</b>
	<i>Nước ngoài</i>	<b>21</b>	<b>514,109</b>	<b>1,01%</b>

**b. Cơ cấu sở hữu cổ phần tại thời điểm 31/12/2025**

STT	Nhóm cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông sở hữu $\geq 5\%$ cổ phần	1	11,500,020	22,55%
2	Cổ đông sở hữu dưới 5% cổ phần	1.258	39,499,980	77,45%
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.259</b>	<b>51,000,000</b>	<b>100%</b>

**c. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa**

Theo công văn số 8224/UBCK-PTTT ngày 08/12/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của CTCP Tập đoàn TNT theo quy định của pháp luật là 49%.

**- Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

**Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu tính đến 31/12/2025**

Đơn vị: 1,000 VNĐ

Thời gian	Giá trị vốn tăng/giảm	Vốn điều lệ sau khi tăng/giảm	Hình thức phát hành	Đơn vị chấp thuận
02/07/2007	15,000,0000	15,000,0000	Góp vốn của các cổ đông sáng lập	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
18/06/2008	15,000,0000	30,000,000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	UBCKNN, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
04/12/2008	10,000,000	40,000,000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	UBCKNN, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
10/06/2009	45,000,000	85,000,000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	UBCKNN, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
01/02/2016	170,000,000	255,000,000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	UBCKNN, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
14/12/2021	255,000,000	510,000,000	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	UBCKNN, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội

**- Giao dịch cổ phiếu quỹ**

Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty không có cổ phiếu quỹ.

Trong năm 2025, Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

**- Các chứng khoán khác: Không có**

**6. Báo cáo tác động đến môi trường và các hoạt động xã hội của công ty**

Công ty luôn tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, thực hiện đánh giá tác động môi trường trước khi triển khai dự án. Đồng thời, TNT tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện, hỗ trợ cộng đồng địa phương, góp phần nâng cao hình ảnh và uy tín của doanh nghiệp.

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Năm 2025, Công ty luôn chăm lo đời sống cho Người lao động, thực hiện đầy đủ chế độ thưởng các ngày Lễ trong năm, sinh nhật, sinh hoạt tập thể nhằm gắn kết Người lao động tạo sức mạnh to lớn để hoàn thành toàn diện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.

Bên cạnh ý thức thực hiện nghiêm túc các yêu cầu về bảo vệ môi trường hướng đến sự phát triển bền vững, Công ty còn quan tâm tới các hoạt động nhân đạo, từ thiện, đền ơn đáp nghĩa với mong muốn đóng góp vì một cuộc sống chất lượng hơn - hạnh phúc hơn.

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2025 tiếp tục là một năm đầy thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam khi phải đối mặt với bất ổn chính trị toàn cầu, áp lực lạm phát và sự khó khăn của thị trường tài chính trong nước. Trong bối cảnh đó, Công ty vẫn đạt được những kết quả đáng ghi nhận nhờ sự nỗ lực và quyết tâm của Ban điều hành cùng toàn thể cán bộ nhân viên.

#### Kết quả thực hiện so với kế hoạch năm 2025:

Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2025	TH 2025/KH 2025 (%)
Doanh thu	950.000	1.015.694	106,92%
Lợi nhuận trước thuế	33.000	24.477	74,17%
Lợi nhuận sau thuế	27.000	19.816	73,39%

Trong năm 2025, doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng (mặt hàng cát). Mặc dù vượt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận trước thuế và sau thuế chưa đạt chỉ tiêu đề ra. Nguyên nhân chính là do: **Biến động tỷ giá USD**: Giá vốn nhập khẩu tăng trong khi giá bán trong nước không điều chỉnh tương ứng, làm giảm lợi nhuận gộp.

Về hoạt động kinh doanh bất động sản và xây dựng, các dự án trọng điểm của Công ty đang trong quá trình triển khai:

- Dự án Khu nhà ở Tân Thanh (Điện Biên): đã hoàn thiện nghiệm thu, dự kiến thanh toán trong năm 2026.
- Dự án Tổ hợp Khách sạn – Resort cao cấp tại Bắc bán đảo Cam Ranh (Khánh Hòa): **vẫn trong giai đoạn đầu triển khai.**

#### 2. Tình hình tài chính

##### 2.1. Tình hình tài sản

Tình hình tài sản của Công ty theo BCTC riêng:

*Đơn vị: triệu đồng*

STT	Tài sản	1/1/2025	31/12/2025
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	120.827	4.708
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	90.000	90.000
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	117.407	197.107
4	Hàng tồn kho	26.636	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	14	3
6	Các khoản phải thu dài hạn	200.001	300.001
7	Tài sản cố định	14	2

STT	Tài sản	1/1/2025	31/12/2025
8	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	119.670	95.149
9	Tài sản dài hạn khác	25	8

(Nguồn: BCTC riêng năm 2024 được kiểm toán của TNT)

**Tình hình tài sản của Công ty theo BCTC hợp nhất:**

Đơn vị: triệu đồng

STT	Tài sản	1/1/2025	31/12/2025/2025
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	137.709	13.459
2	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	22	108.607
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	252.306	314.557
4	Hàng tồn kho	27.180	20.513
5	Tài sản ngắn hạn khác	7.197	3.284
6	Các khoản phải thu dài hạn	219.648	300.051
7	Tài sản cố định	1.423	1.242
8	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	19.502	20.222
9	Tài sản dài hạn khác	46	13

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 được kiểm toán của TNT)

Tổng tài sản tại thời điểm cuối năm 2025 tăng 25,23% so với thời điểm cuối năm 2024 từ hơn 665 tỷ đồng lên 832 tỷ đồng. Tài sản của công ty tập trung chủ yếu ở các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn 108 tỷ, Các khoản phải thu ngắn hạn 314 tỷ đồng và Các khoản phải thu dài hạn 300 tỷ đồng

**Tình hình nợ phải trả**

**Tình hình nợ phải trả của Công ty theo BCTC riêng:**

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	1/1/2025	31/12/2025
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>13.268</b>	<b>18.561</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	5.421	8.175
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.595	4.059
4	Phải trả người lao động	228	248
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	2.191	2.191
6	Phải trả ngắn hạn khác	3.834	3.888
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

1	Phải trả dài hạn khác	-	-
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>13.268</b>	<b>18.561</b>

(Nguồn: BCTC riêng năm 2025 được kiểm toán của TNT)

Tình hình nợ phải trả của Công ty theo BCTC hợp nhất:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	1/1/2025	31/12/2025
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>39.477</b>	<b>189.076</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	11.080	81.545
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.631	7.277
4	Phải trả người lao động	259	557
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	2.372	25.255
6	Phải trả ngắn hạn khác	3.837	3.837
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20.297	70.605
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>760</b>	<b>520</b>
1	Phải trả dài hạn khác	-	-
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	760	520
	<b>Tổng cộng</b>	<b>40.237</b>	<b>189.596</b>

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2025 được kiểm toán của TNT)

Công ty có một số khoản nợ phải trả ngắn hạn tuy nhiên vẫn nằm trong tầm kiểm soát, Công ty cũng đã làm việc với các đối tác, tiến hành gia hạn nợ và có lộ trình thanh toán cụ thể, Do vậy trong ngắn hạn các khoản nợ phải trả không ảnh hưởng nhiều đến khả năng thanh toán của Công ty,

### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách và quản lý

Trong năm 2025, Công ty đã từng bước hoàn thiện cơ cấu tổ chức và quản lý theo hướng tinh gọn – hiệu quả – chuyên môn hóa cao, đồng thời tách biệt rõ ràng giữa quản trị công ty và điều hành sản xuất kinh doanh.

Với phương châm “Con người là cốt lõi của sự phát triển”, TNT chú trọng xây dựng đội ngũ nhân sự không chỉ đáp ứng yêu cầu về năng lực chuyên môn mà còn hòa hợp về tư duy và văn hóa doanh nghiệp. Nhờ đó, tập thể cán bộ nhân viên ngày càng trưởng thành, sáng tạo và chuyên nghiệp.

Trong năm, dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc, Công ty đã triển khai nhiều hoạt động nhân sự nổi bật:

- Duy trì và phát huy chính sách lương thưởng, chế độ đãi ngộ và phúc lợi.
- Rà soát, đánh giá và cải tiến công tác quản trị nhân sự.
- Đẩy mạnh truyền thông nội bộ, xây dựng khối đoàn kết gắn bó.
- Tiếp tục lan tỏa văn hóa doanh nghiệp sâu rộng trong đời sống cán bộ nhân viên.

#### **4. Kế hoạch tăng trưởng và phát triển sản xuất kinh doanh năm 2026**

Trên cơ sở kết quả đạt được năm 2025 và dự báo tình hình kinh tế trong nước, quốc tế còn nhiều biến động, Ban lãnh đạo TNT đã xây dựng kế hoạch năm 2026 với các mục tiêu cụ thể:

- **Doanh thu hợp nhất:** từ 800 đến 1.000 tỷ đồng.
- **Lợi nhuận hợp nhất sau thuế:** từ 12 đến 15 tỷ đồng.

Để hiện thực hóa mục tiêu, Công ty tập trung triển khai các dự án trọng điểm:

- Dự án Khu nhà ở tại TP. Điện Biên (6,5 ha): TNT tham gia 65% vốn, hiện đã hoàn tất xây dựng và đã thanh lý hợp đồng tuy nhiên công ty vẫn chưa thu hồi hết công nợ.
- Dự án Tổ hợp Khách sạn – Resort cao cấp tại Bắc bán đảo Cam Ranh (Khánh Hòa): đã được cấp Giấy phép xây dựng, đang trong giai đoạn triển khai.
- Dự án góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH DAP với số tiền: 120,000,000,000 đ (Bằng chữ: Một trăm hai mươi tỷ đồng) nhằm mục tiêu được phân chia lợi nhuận tại “Dự án DAP Việt Nam do Công ty TNHH DAP làm chủ đầu tư, Quy mô dự án: cụm công trình khách sạn 10 tầng, 2 khối công trình vụ 1 tầng, 12 bungalow 1 tầng trên diện tích 9,575m<sup>2</sup>; 45 biệt thự và các tiện ích kèm theo của khu nghỉ dưỡng
- Dự án góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH DAP 2 với số tiền: 80,000,000,000 đ (Bằng chữ: Tám mươi tỷ đồng) nhằm mục tiêu được phân chia lợi nhuận tại “Dự án DAP 2 Việt Nam do Công ty TNHH DAP 2 làm chủ đầu tư Quy mô dự án: 4 cụm công trình khách sạn (12 tầng, 10 tầng, 5 tầng, 1 tầng), 10 bungalow 1 tầng trên diện tích 17,775m<sup>2</sup>; công trình nhà hàng 210m<sup>2</sup>; khu bán lẻ 2,060m<sup>2</sup>; công trình cầu lạc bộ 726m<sup>2</sup>; bãi đỗ xe, 75 biệt thự cùng các tiện ích kèm theo của khu nghỉ dưỡng,
- Dự án góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH DAP 1 với số tiền: 100,000,000,000 đ (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng) nhằm mục tiêu được phân chia lợi nhuận tại “Dự án DAP 1 Việt Nam do Công ty TNHH DAP 1 làm chủ đầu tư Quy mô dự án: Xây dựng cụm công trình khách sạn 10 tầng, 2 khối công trình vụ 1 tầng, 12 bungalow 1 tầng trên diện tích đất 9.575 m<sup>2</sup>, 45 biệt thự cùng tiện ích kèm theo của khu nghỉ dưỡng, tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài lĩnh vực bất động sản, Công ty định hướng mở rộng hoạt động thương mại nhằm đa dạng hóa nguồn thu, bao gồm: kinh doanh thực phẩm, hàng đông lạnh, máy móc thiết bị, phân bón, thức ăn chăn nuôi và vật liệu xây dựng. Đây sẽ là động lực bổ trợ quan trọng giúp TNT gia tăng doanh thu và lợi nhuận trong các năm tới.

#### **5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán**

Ban Tổng Giám đốc không có ý kiến giải trình, (Tại Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, ý kiến của kiểm toán là chấp thuận toàn phần)

#### **6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội**

##### **6.1. Đánh giá liên quan đến chỉ tiêu môi trường**

Công ty luôn tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường, Trong năm 2025:

- Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không
- Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không

##### **6.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động**

Năm 2025 Công ty luôn chăm lo đời sống cho người lao động, thực hiện đầy đủ chế độ thưởng các ngày lễ trong năm, sinh nhật, sinh hoạt tập thể nhằm gắn kết người lao động tạo sức mạnh to lớn để hoàn thành toàn diện các mục tiêu kinh doanh của Công ty,

### **6.3. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương**

Bên cạnh ý thức thực hiện nghiêm túc các yêu cầu về bảo vệ môi trường hướng đến sự phát triển bền vững, Công ty luôn quan tâm đến các hoạt động thiện nguyện, xã hội do địa phương tổ chức và luôn sẵn sàng hưởng ứng những lời kêu gọi ủng hộ cho cộng đồng,

## **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty**

Trên cơ sở đánh giá những thuận lợi và khó khăn, cũng như dựa trên tình hình thực tế, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã kịp thời thống nhất và đưa ra kế hoạch hoạt động và kinh doanh. Năm 2025, TNT đã đạt được tăng trưởng doanh thu ấn tượng, cải thiện biên lợi nhuận gộp, củng cố hệ thống quản trị minh bạch và chuyên nghiệp. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế chưa đạt kế hoạch do áp lực chi phí tài chính và biến động của tỷ giá

- Chỉ tiêu Doanh thu thực hiện so với kế hoạch: 106.92%
- Lợi nhuận trước thuế TNDN thực hiện so với kế hoạch: 74.17%
- Lợi nhuận sau thuế TNDN thực hiện so với kế hoạch: 73.39%

Trong năm 2025, bộ máy tổ chức nhân sự của Công ty đã ổn định, Công ty đã thực hiện các biện pháp nâng cao chất lượng dịch vụ, xây dựng thương hiệu Công ty, đã và đang tìm chọn các đối tác có uy tín để ký thêm các hợp đồng kinh tế mới đem lại sự ổn định cho sản xuất kinh doanh của Công ty,

Hội đồng quản trị đồng thời cũng chỉ đạo Ban Giám đốc cũng như cán bộ nhân viên của Công ty tham gia đầy đủ các hoạt động xã hội và môi trường cộng đồng tại tất cả các địa phương mà Công ty có hoạt động sản xuất kinh doanh, hỗ trợ đóng góp đầy đủ về tài chính trong khả năng của mình, Hội đồng quản trị luôn quán triệt ý thức về đóng góp, xây dựng, bảo vệ môi trường cho toàn bộ cán bộ nhân viên Công ty,

### **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc**

Trong năm 2025, mặc dù còn nhiều khó khăn nhưng Ban Tổng giám đốc đã cơ bản hoàn thành các nhiệm vụ do HĐQT giao phó, đảm bảo tốt công tác điều hành Công ty theo đúng những mục tiêu, phương hướng mà đại hội đồng cổ đông đã đề ra, Ban Tổng giám đốc đã duy trì bộ máy nhân sự hợp lý, tận dụng được nguồn nhân lực để phục vụ cho các hoạt động của Công ty, Tuy nhiên, HĐQT cũng yêu cầu Ban Tổng giám đốc cần xây dựng kế hoạch thu hút và đào tạo thêm nhiều nhân tài để bổ sung vào lực lượng nhân sự, kịp thời phục vụ cho các công tác triển khai nhiều dự án lớn hơn của Công ty trong thời gian tới,

Nhìn chung, các cán bộ quản lý đã hoàn thành tốt chức năng và nhiệm vụ được giao, thực hiện sát sao những chỉ đạo của HĐQT cũng như Ban Tổng giám đốc, Trong thời gian tới, các cán bộ quản lý cần trau dồi và trang bị thêm nhiều kỹ năng, kiến thức để có thể duy trì và làm tốt hơn nữa nhiệm vụ được giao,

### **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị khẳng định quyết tâm đưa Công ty phát triển mạnh mẽ và bền vững trong giai đoạn tới. Theo đó, HĐQT sẽ đề ra các kế hoạch và phương hướng phát triển phù hợp với diễn biến của thị trường bất động sản, phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả và mang lại lợi ích cao nhất cho cổ đông. Đồng thời, HĐQT sẽ rà soát, điều chỉnh các quy chế, quy trình và quy định nội bộ để đảm bảo tuân thủ pháp luật hiện hành; chủ động tìm kiếm nguồn vốn trung và dài hạn thông qua thị trường chứng khoán và các nhà đầu tư chiến lược nhằm gia tăng doanh thu và lợi nhuận. Bên cạnh đó, HĐQT định hướng mở rộng sang những lĩnh vực mới có

thế mạnh cạnh tranh, thúc đẩy các ý tưởng kinh doanh đột phá, tuyển dụng và phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao, đáp ứng yêu cầu tăng trưởng trong tương lai.

Không chỉ tập trung vào hiệu quả kinh doanh, HĐQT còn chú trọng đẩy mạnh chuyển đổi số, nâng cao năng lực quản trị rủi ro, phát triển văn hóa doanh nghiệp gắn kết và chuyên nghiệp, đồng thời cam kết thực hiện các tiêu chuẩn phát triển bền vững về môi trường, xã hội và quản trị (ESG). HĐQT cũng định hướng tăng cường hợp tác quốc tế, đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ, xây dựng thương hiệu uy tín và khác biệt, qua đó khẳng định vị thế của Công ty trên thị trường. Với tinh thần quyết tâm và tầm nhìn chiến lược, HĐQT nhất trí thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 như đề xuất của Ban Tổng Giám đốc, coi đây là bước đi quan trọng để hiện thực hóa mục tiêu phát triển lâu dài, bền vững và tạo dựng giá trị vượt trội cho cổ đông, khách hàng và xã hội.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

#### a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên, mỗi nhiệm kỳ là 05 năm do ĐHCĐ biểu quyết thông qua, Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra, Danh sách HĐQT bao gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Gia Long	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Gia Minh	Thành viên HĐQT không điều hành
3	Nguyễn Bà Huân	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
4	Vũ Tuấn Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
5	Nguyễn Thanh Sang	Thành viên HĐQT độc lập

#### Ông Nguyễn Gia Long – Chủ tịch HĐQT

Họ và tên:	<b>NGUYỄN GIA LONG</b>
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Luật, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay:	Chủ tịch HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của CTCP Đầu tư Thương mại VN CCG</li> <li>- Chủ tịch HĐQT kiêm TGD của CTCP Đầu tư Phát triển Nguyễn Hưng</li> </ul>
Quá trình công tác:	
- Năm 1999 - 2003	Giám đốc công ty TNHH Long Phát
- Năm 2003 - 2008	Chuyên viên Bộ Tài Nguyên và Môi trường
- Năm 2008 - nay	Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sở hữu cá nhân: 11,500,020 cổ phiếu (22,549% cổ phần)</li> <li>- Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu</li> </ul>
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mẹ đẻ là Nguyễn Thị Điểm sở hữu 2,000 cổ phiếu (0,039% cổ phần)</li> <li>- Em gái là Nguyễn Thị Liên sở hữu 1,000 cổ phiếu (0,019% cổ phần)</li> <li>- Em trai là Nguyễn Gia Khoa sở hữu 19,000 cổ phiếu (0,372% cổ phần)</li> </ul>

**Ông Nguyễn Gia Minh – Thành viên HĐQT không điều hành**

Họ và tên:	<b>NGUYỄN GIA MINH</b>
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay:	Thành viên HĐQT không điều hành
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Quá trình công tác:	
- Năm 2009 - nay	Thành viên HĐQT Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	- Sở hữu cá nhân: 2,000 cổ phiếu (0,039% cổ phần) - Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	Không có

**Ông Nguyễn Bá Huân – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc** (Như đã trình bày ở phần Ban Tổng Giám đốc)

**Ông Vũ Tuấn Hoàng – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc** (Như đã trình bày ở phần Ban Tổng Giám đốc)

**Ông Nguyễn Thanh Sang – Thành viên HĐQT độc lập**

Họ và tên:	<b>NGUYỄN THANH SANG</b>
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân
Chức vụ hiện nay:	Thành viên HĐQT độc lập
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Không có
Quá trình công tác:	
- Năm 2019 - nay	Thành viên HĐQT độc lập CTCP Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu - Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	Không có

**b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị**

Công ty không thành lập các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị vì mỗi thành viên HĐQT đều được phân công chịu trách nhiệm về một lĩnh vực chuyên trách cụ thể.

**c. Hoạt động của Hội đồng quản trị**

Trong năm 2025 HĐQT chỉ đạo và theo sát Ban TGD trong việc thực hiện các nội dung của nghị quyết HĐQT và ĐHĐCĐ. Theo đó HĐQT đã giám sát thực hiện các nội dung sau:

- Hoàn thành, nộp và công bố thông tin đúng thời hạn Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025, Báo cáo thường niên năm 2024; Báo cáo tài chính quý các quý năm 2025;
- Tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên đúng theo quy định của pháp luật hiện hành vào ngày 31/03/2025;
- Giám sát về quản trị công ty của ban giám đốc;
- Giám sát các hoạt động tài chính của công ty;

- Giám sát tình hình quản trị nhân sự: tuyển dụng... v.v.
- Giám sát các mặt khác: pháp lý...
- Giám sát việc thực hiện đầu tư các dự án.

Ngoài các cuộc họp định kỳ nhằm đánh giá hoạt động kinh doanh quý để xây dựng kế hoạch tài chính, chiến lược phát triển và kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết trước đó để kịp thời điều chỉnh kế hoạch kinh doanh cho từng giai đoạn, trong năm Hội đồng quản trị công ty còn triệu tập các cuộc họp bất thường để kịp thời thông qua các quyết định liên quan đến công tác nhân sự cấp cao, điều chỉnh định hướng chiến lược, phê duyệt các dự án quan trọng cũng như xử lý những vấn đề phát sinh nhằm đảm bảo hoạt động quản trị và điều hành được thông suốt, hiệu quả.

Trong năm, HĐQT đã triệu tập 9 cuộc họp và ban hành 11 Nghị quyết, Các thành viên HĐQT đã tham dự đầy đủ, đảm bảo tính liên tục và hiệu quả trong công tác quản trị, chi tiết các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-TNT	14/01/2025	Tại cuộc họp thường kỳ quý 1 năm 2025 nhằm đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024 của công ty để xây dựng kế hoạch tài chính, chiến lược phát triển trong năm 2025, đồng thời HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 01/2025/NQ-TNT thông qua việc Chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (NQ này đã được công bố ngày 14/01/2025 tại bản Công bố thông tin số 01/2025/CBTT)	100%
2	02/2025/NQ-TNT	23/01/2025	Thông qua việc bãi nhiệm chức vụ phó Tổng giám đốc Công ty - Ông Đinh Quốc Hoàng. (NQ này đã được công bố ngày 23/01/2025 tại bản Công bố thông tin số 2301/2025/TB-TNT)	100%
3	03/2025/NQ-TNT	23/01/2025	Thông qua việc bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty - Ông Hoàng Anh Tuấn (NQ này đã được công bố ngày 23/01/2025 tại bản Công bố thông tin số 2301/2025/TB-TNT)	100%
4	04/2025/NQ-TNT	10/03/2025	Thông qua chương trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2025 (các tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025) trình ĐHĐCĐ phê duyệt. (NQ này đã được công bố ngày 10/03/2025 tại bản Công bố thông tin số 05/2025/CBTT)	100%
5	05/2025/NQ-TNT	20/03/2025	Thông qua danh sách nhân sự ứng cử Thành viên BKS thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2021-2026 (NQ này đã được công bố ngày 21/03/2025 tại bản Công bố thông tin số 07/2025/CBTT)	100%
6	06/2025/NQ-TNT	31/03/2025	Thông qua việc góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH DAPI là Công ty có liên quan đến Ông Nguyễn Gia	100%

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			Long – Chủ tịch HĐQT của TNT , số tiền góp 100 tỷ đồng (NQ này đã được công bố ngày 01/04/2025 tại bản Công bố thông tin số 09/2025/CBTT)	
7	07/2025/NQ-TNT	14/04/2025	Tại cuộc họp thường kỳ quý 2 năm 2025 nhằm đánh giá tình hình kinh doanh trong quý 1/2025 của công ty để kịp thời điều chỉnh, định hướng chiến lược kinh doanh phù hợp. HĐQT ban hành nghị quyết số 07/2025/NQ-TNT Thông qua việc giao dịch với Công ty con là Công ty cổ phần Cát Cam Việt Nam, Tổng giá trị giao dịch không quá 150 tỷ đồng (NQ này đã được công bố ngày 14/04/2025 tại bản Công bố thông tin số 11/2025/CBTT)	100%
8	08/2025/NQ-TNT	01/07/2025	Tại cuộc họp thường kỳ quý 3 năm 2025 HĐQT đánh giá xem xét tình hình kinh doanh trong 6 tháng đầu năm 2025 của công ty để tiếp tục điều chỉnh định hướng chiến lược kinh doanh phù hợp cho giai đoạn kế tiếp, đồng thời HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 08/2025/NQ-TNT Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2025 (NQ này đã được công bố ngày 01/07/2025 tại bản Công bố thông tin số 14/2025/CBTT)	100%
9	09/2025/NQ-TNT	04/09/2025	Thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Kế toán trưởng Công ty đối với bà Vũ Thị Hồng Nhung (NQ này đã được công bố ngày 04/09/2025 tại bản Công bố thông tin số 0409/2025/TB-TNT)	100%
10	10/2025/NQ-TNT	04/09/2025	Thông qua việc bổ nhiệm chức vụ Kế toán trưởng công ty là Bà Lê Thị Mơ (NQ này đã được công bố ngày 04/09/2025 tại bản Công bố thông tin số 0409/2025/TB-TNT)	100%
11	11/2025/NQ-TNT	13/11/2025	Cuộc họp thường kỳ quý 4/2025 năm 2025 nhằm kiểm tra đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh đã đạt được để tiếp tục điều chỉnh để đảm bảo hoàn thành kế hoạch năm đồng thời kiểm tra lại việc thực hiện các Nghị quyết đã ban hành trước đó để đảm bảo hoạt động quản trị và điều hành được thông suốt. HĐQT đã ban hành Nghị quyết số 11/2025/NQ-TNT Thông qua giao dịch với Công ty TNHH Thương mại và đầu tư EG Việt Nam là công ty có liên quan đến Người nội bộ Nguyễn Bá Huân (NQ này đã được công bố ngày 13/11/2025 tại bản Công bố thông tin số 20/CBTT-TNT)	100%

**d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

Đến thời điểm hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty có 01 thành viên độc lập là ông Nguyễn Thanh Sang. Trong năm 2025, ông Sang có nhiều đóng góp tích cực, đưa ra nhiều ý kiến khách quan, độc lập cho hoạt động của HĐQT; hoàn thành việc giám sát bộ máy quản lý, điều hành, ngăn ngừa xung đột lợi ích, góp phần bảo vệ quyền lợi của cổ đông.

*e. Danh sách các thành viên của Hội đồng quản trị đã tham gia các chương trình đào tạo về quản trị Công ty và có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty*

Tất cả các thành viên HĐQT Công ty chưa có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty và chưa tham gia các khóa đào tạo về quản trị Công ty theo quy định. Tuy nhiên, Công ty đã chủ động cử đại diện tham dự, theo dõi và cập nhật kiến thức thông qua nhiều chương trình đào tạo, hội thảo chuyên ngành do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN), Trung tâm Nghiên cứu Khoa học và Đào tạo Chứng khoán (SRTC) cùng các tổ chức quốc tế và hiệp hội nghề nghiệp triển khai. Các chương trình này tập trung vào việc nâng cao năng lực quản trị, cập nhật quy định pháp luật mới và tiếp cận thông lệ quản trị tiên tiến.

**2. Ban Kiểm soát**

*a. Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát*

Ban Kiểm soát Công ty luôn duy trì 03 thành viên. Trong năm 2025 Ban Kiểm soát có sự thay đổi về nhân sự do các Thành viên Ban kiểm soát cũ đã có đơn xin từ nhiệm và đã được ĐHCĐ biểu quyết thông qua, đồng thời Bầu bổ sung các thành viên mới. Trưởng ban do các thành viên BKS bầu, cụ thể như sau:

Stt	Thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS/ Ủy ban Kiểm toán
1	Ông Nguyễn Văn Giáp	Trưởng BKS	Không còn là thành viên BKS nhiệm kỳ 2021 – 2026 kể từ ngày 31/03/2025
2	Bà Trần Thị Trâm	Thành viên BKS	Không còn là thành viên BKS nhiệm kỳ 2021 – 2026 kể từ ngày 31/03/2025
3	Bà Hà Huyền Trang	Thành viên BKS	Không còn là thành viên BKS nhiệm kỳ 2021 – 2026 kể từ ngày 31/03/2025
4	Bà Phạm Thị Thu Hoài	Trưởng BKS	Được bầu làm BKS thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2021 – 2026 từ ngày 31/03/2025
5	Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Thành viên BKS	Được bầu làm BKS thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2021 – 2026 từ ngày 31/03/2025
6	Ông Lâm Tăng Quảng	Thành viên BKS	Được bầu làm BKS thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2021 – 2026 từ ngày 31/03/2025

**Bà Phạm Thị Thu Hoài – Trưởng Ban Kiểm soát**

Họ và tên:	<b>Phạm Thị Thu Hoài</b>
Trình độ chuyên môn:	Kỹ Sư Xây dựng Đại học xây dựng và kiến trúc Sophia- Bungaria
Chức vụ hiện nay:	Trưởng Ban Kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Không có
Quá trình công tác:	
Từ năm 1991 đến năm 2005	Nhân viên- Công ty tư vấn xây dựng phát triển nông thôn
Từ năm 2006 đến 2018	Nhân viên- Công ty CPĐT và phát triển nhà Hà Nội số 41
Từ năm 2019 đến 2021	Phó phòng kỹ thuật- Công ty CPĐT và phát triển nhà Hà Nội số 41
Từ năm 2022 đến 31/03/2025	Nhân viên - Công ty CP Tập đoàn TNT
Từ 31/03/2025	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	- Sở hữu cá nhân: 3.000 cổ phiếu (0% cổ phần) - Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	Không có

**Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết – Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên:	<b>Nguyễn Thị Ánh Tuyết</b>
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế Đại học Thương mại – chuyên ngành kế toán
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Ban Kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Không có
Quá trình công tác:	
Từ năm 2011 đến T02/2020	Nhân viên - Công ty SX & TM Sao Mai
Từ năm 2021 đến T03/2022	Nhân viên - Công ty CP XD & TM Lộc Phát
Từ 04/2022 đến nay	Nhân viên - Công ty CP TD Tài Nguyên
Từ 31/03/2025	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu (0% cổ phần) - Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	Không có

**Ông Lâm Tăng Quảng – Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ và tên:	<b>Lâm Tăng Quảng</b>
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế Học viện Ngân hàng chuyên ngành tài chính ngân hàng
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Ban Kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Tổng giám đốc - Công ty CP phát triển Hà Nội
Quá trình công tác:	
Từ năm 2005 đến năm 2007	Nhân viên- Công ty Liên doanh Teawang Vina
Từ năm 2008 đến năm 2010	Nhân viên -Ngân Hàng Nông nghiệp & PTNT Việt Nam – Chi Nhánh Đông Đô
Từ năm 2011 đến 2020	Nhân viên -Công ty CP đầu tư Tổng hợp Hà Nội
Từ năm 2021 đến 8/2022	Nhân viên- Công ty CP tập đoàn MT
Từ 09/2022 đến nay	Tổng giám đốc - Công ty CP phát triển Hà Nội

Từ 31/03/2025	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Tập đoàn TNT
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu - Được ủy quyền đại diện: 0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:	Không có

**b. Hoạt động của Ban Kiểm soát**

Đại diện Ban Kiểm soát tham dự đầy đủ các cuộc họp HĐQT và theo yêu cầu để nắm tình hình hoạt động của Công ty, Ban Kiểm soát thực hiện:

- Báo cáo cho cổ đông tại ĐHĐCĐ việc giám sát thực hiện hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Ban Kiểm soát;
- Xem xét tính phù hợp của các quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Kiểm tra, giám sát việc triển khai các nghị quyết, quyết định trong năm 2025 của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
- Giám sát hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính năm 2025 của Công ty;
- Giám sát việc thực thi, công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định của Luật chứng khoán và các văn bản pháp luật liên quan,

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã nhận được sự phối hợp chặt chẽ từ HĐQT thông qua việc được cung cấp đầy đủ và rõ ràng những thông tin liên quan đến hoạt động kinh doanh cũng như quản trị doanh nghiệp trong các cuộc họp HĐQT. Qua các cuộc họp cùng HĐQT, Ban Kiểm soát đã đóng góp ý kiến một cách thẳng thắn để cùng nhau phân tích, đánh giá đưa ra những quyết định tối ưu nhất vừa tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành vừa tối ưu hóa lợi ích cho tất cả các bên liên quan. Bên cạnh đó, trong quá trình giám sát việc thực hiện hoạt động Công ty, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã nhiệt tình cung cấp các thông tin theo yêu cầu, tạo mọi điều kiện thuận lợi để BKS hoàn thành nhiệm vụ của mình.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát**

**a. Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:**

Theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2025, Công ty không thực hiện chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2024. Đối với năm 2025, Công ty sẽ trình Đại hội đồng cổ đông năm 2026 xem xét và quyết định việc chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

**Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc năm 2025 là 1,460,000,000 đồng**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương (VNĐ)
1	Lưu Quang Minh	Tổng Giám đốc	460,000,000
2	Nguyễn Bá Huân	Phó Tổng Giám đốc	240,000,000
3	Vũ Tuấn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	240,000,000
4	Đình Quốc Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	
5	Hoàng Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
6	Vũ Thị Hồng Nhung	Kế toán trưởng	360,000,000
7	Lê Thị Mơ	Kế toán trưởng	160,000,000

**b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có giao dịch**

**c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có**

#### 4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

Trong năm, tất cả các bộ phận đều thực hiện tốt công tác quản trị Công ty theo Nghị định 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát Công ty luôn chấp hành tốt và đầy đủ các quy định của Pháp luật hiện hành về quản trị Công ty đại chúng.

Hoạt động kiểm toán nội bộ: Ngày 27/12/2023, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ, theo đó Bộ phận kiểm toán nội bộ có trách nhiệm thực hiện kiểm tra, đánh giá đầy đủ hiệu quả quản trị, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ cũng như chất lượng hiệu suất trong việc thực thi nhiệm vụ được giao và đưa ra các khuyến nghị hoàn thiện để đạt được mục tiêu, mục đích của Công ty,

Các hoạt động quan hệ với nhà đầu tư đã thực hiện trong năm:

- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên theo quy định pháp luật
- Thực hiện nghiêm túc các nghĩa vụ về công bố thông tin theo quy định pháp luật; đảm bảo tính trung thực, minh bạch, công khai, kịp thời của công bố thông tin,
- Các kế hoạch tăng cường hiệu quả trong quản trị công ty:
- Liên tục cập nhật những quy định mới, cử cán bộ chuyên trách theo dõi và báo cáo thường xuyên,
- Chủ động tăng cường minh bạch hóa thông tin của Công ty cho các cổ đông thông qua cập nhật các thông tin về tình hình hoạt động Công ty trên website và các phương tiện thông tin đại chúng khác theo quy định.

#### 5. Chính sách ESG TNT áp dụng chiến lược ESG toàn diện:

- Môi trường: Giám phát thải, tiết kiệm năng lượng, tuân thủ đánh giá tác động môi trường.
- Xã hội: Tạo việc làm, nâng cao đời sống nhân viên, đóng góp ngân sách và hoạt động cộng đồng.
- Quản trị: Minh bạch thông tin, tuân thủ chuẩn mực OECD, tăng cường kiểm toán nội bộ.

### VI. BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Công ty cam kết phát triển bền vững trên nền tảng **Môi trường – Xã hội – Quản trị (ESG)**. Chúng tôi luôn nỗ lực giảm thiểu tác động đến môi trường thông qua việc sử dụng năng lượng hiệu quả, nguyên liệu thân thiện và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật. Về xã hội, Công ty chú trọng chăm lo đời sống người lao động, tạo việc làm ổn định cho cộng đồng địa phương và tích cực tham gia các hoạt động thiện nguyện. Trong quản trị, chúng tôi đề cao tính minh bạch, trách nhiệm và hiệu quả, nhằm xây dựng thương hiệu uy tín, mang lại giá trị lâu dài cho cổ đông, khách hàng và xã hội.

Tôi đã chỉnh sửa và bổ sung lại đoạn báo cáo của bạn để văn phong chuyên nghiệp hơn, mạch lạc và thể hiện rõ tinh thần trách nhiệm của Công ty đối với môi trường và xã hội. Dưới đây là phiên bản hoàn thiện:

#### 1. Tác động lên môi trường

Công ty hiện chưa thực hiện kiểm định lượng phát thải khí nhà kính (GHG) riêng, tuy nhiên luôn chú trọng giảm thiểu tối đa tác động đến môi trường. Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và khuyến khích toàn thể cán bộ nhân viên thực hiện các biện pháp tiết kiệm năng lượng và giảm phát thải, bao gồm:

- Tắt thiết bị điện khi không sử dụng, tiết kiệm nước.
- Vận hành điều hòa hợp lý.
- Ưu tiên sử dụng bóng đèn LED và các thiết bị tiết kiệm điện.

#### 2. Quản lý nguồn nhiên liệu

Công ty chủ động lựa chọn và sử dụng nguyên vật liệu đầu vào có khả năng tái chế, đồng thời kiểm soát chặt chẽ nguồn nhiên liệu theo hướng thân thiện với môi trường.

### 3. Tiêu thụ năng lượng

Điện năng được sử dụng chủ yếu cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty thường xuyên khuyến khích cán bộ nhân viên áp dụng các sáng kiến tiết kiệm năng lượng, qua đó vừa giảm chi phí vận hành, vừa góp phần bảo vệ môi trường.

### 4. Tiêu thụ nước

Nguồn nước sử dụng được cung cấp bởi các đơn vị được cấp phép. Công ty luôn đề cao việc tiết kiệm nước, chỉ sử dụng khi thực sự cần thiết nhằm tránh lãng phí và bảo vệ tài nguyên thiên nhiên.

### 5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Trong năm báo cáo, Công ty không có trường hợp vi phạm hoặc bị xử phạt liên quan đến pháp luật và quy định về môi trường. Đồng thời, Công ty luôn tuân thủ nghiêm túc việc lập báo cáo đánh giá tác động môi trường đối với các dự án triển khai.

### 6. Chính sách đối với người lao động

Công ty đặc biệt quan tâm đến đời sống người lao động, thực hiện đầy đủ chế độ thường vào các dịp lễ, sinh nhật và tổ chức các hoạt động tập thể nhằm tăng cường gắn kết. Ngoài ra, Công ty thường xuyên tổ chức đào tạo nội bộ, nâng cao kỹ năng và kiến thức chuyên môn, tạo điều kiện để người lao động phát triển sự nghiệp bền vững.

### 7. Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Công ty xác định rõ trách nhiệm xã hội trong việc tạo công ăn việc làm ổn định cho lao động địa phương, xây dựng môi trường làm việc an toàn, lành mạnh và nhân văn. Hằng năm, Công ty đánh một phần lợi nhuận để thực hiện các hoạt động cộng đồng, hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn, góp phần cải thiện đời sống xã hội. Song song với đó, Công ty nghiêm túc thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường, đảm bảo chất lượng cuộc sống cho cộng đồng địa phương.

Với tinh thần trách nhiệm cao đối với môi trường và xã hội, Công ty cam kết phát triển bền vững, hài hòa giữa lợi ích kinh doanh và lợi ích cộng đồng, góp phần xây dựng một xã hội tốt đẹp, nhân văn và thịnh vượng.

## VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý kiến kiểm toán

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

### 2. Báo cáo tài chính kiểm toán

Chi tiết Báo cáo tài chính hợp nhất và riêng lẻ kiểm toán năm 2025 của Công ty cổ phần Tập đoàn TNT đã được công bố thông tin ngày 09/03/2026 và được đăng trên website: <https://tnt-group.vn/>. Báo cáo kiểm toán hợp nhất 2025 tại phụ lục đính kèm, Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2025 Quý nhà đầu tư xin download từ website của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TNT  
TỔNG GIÁM ĐỐC



TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Lưu Quang Minh*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TNT**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025**



**MỤC LỤC**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Ban Kiểm soát**

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

**Người đại diện theo pháp luật**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Lưu Quang Minh**

**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026

Số: 030405/2026/BCKT-iCPA

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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



**Nguyễn Thị Thanh Hoa**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1402-2023-072-01  
Hà Nội, ngày 04 tháng 03 năm 2026



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

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

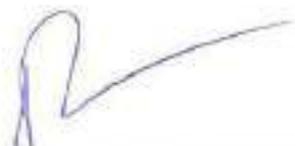
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>460.422.898.658</b>	<b>424.416.590.637</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>13.459.842.767</b>	<b>137.709.560.728</b>
1. Tiền	111		13.459.842.767	47.709.560.728
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	90.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.4a</b>	<b>108.507.446.234</b>	<b>22.400.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		133.725.182.459	37.894.500
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(25.117.736.225)	(15.494.500)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>314.557.419.336</b>	<b>252.306.631.277</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	235.596.488.933	205.332.184.791
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	36.327.719.490	13.915.472.866
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	32.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	59.090.817.721	30.851.286.717
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(16.457.607.808)	(30.092.313.097)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>20.513.441.850</b>	<b>27.180.696.573</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	20.513.441.850	27.180.696.573
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>3.284.748.471</b>	<b>7.197.302.059</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	43.082.901	95.620.934
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.109.974.534	6.969.990.099
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13a	131.691.036	131.691.026
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>372.426.937.938</b>	<b>240.622.195.227</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>300.051.000.000</b>	<b>219.648.891.765</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	300.051.000.000	219.648.891.765
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.242.063.853</b>	<b>1.423.761.213</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.242.063.853	1.423.761.213
- Nguyên giá	222		2.617.130.000	5.066.991.818
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.375.066.147)	(3.643.230.605)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		47.365.000	47.365.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(47.365.000)	(47.365.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>50.897.230.000</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		50.897.230.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.4b</b>	<b>20.222.663.093</b>	<b>19.502.591.910</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		30.000.000.000	30.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.777.336.907)	(10.497.408.090)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.980.992</b>	<b>46.950.339</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	13.980.992	46.950.339
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>832.849.836.596</b>	<b>655.038.785.864</b>

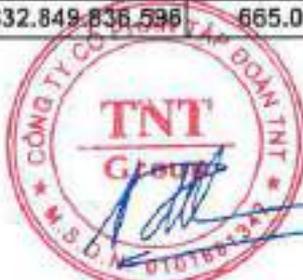
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

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

  
Đỗ Thị Kim Ngân  
Người lập biểu

  
Lê Thị Mơ  
Kế toán trưởng

  
Lưu Quang Minh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 04 tháng 03 năm 2026

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

Đơn vị: VND

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



Đỗ Thị Kim Ngân  
Người lập biểu



Lê Thị Mơ  
Kế toán trưởng



Lưu Quang Minh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 04 tháng 03 năm 2026

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	24.477.240.603	1.949.062.897
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	257.497.360	203.046.866
Các khoản dự phòng	03	10.747.465.253	(10.128.873.847)
(Lãi)/Lỗ CLTG do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	158.077.295	(41.338.068)
(Lãi)/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.551.642.758)	(67.871.015.847)
Chi phí lãi vay	06	4.630.846.575	66.210.617.834
3. Lợi nhuận/ (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	37.919.484.328	(9.678.500.165)
(Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(158.219.806.511)	723.555.266.183
(Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	6.667.254.723	1.374.623.631
Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	93.401.293.941	(865.899.221.187)
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	85.507.380	53.838.212
(Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh	13	(133.687.287.959)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(3.204.519.099)	(15.556.525.842)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.762.593.301)	(4.397.195.846)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(158.800.666.498)	(170.547.715.014)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(50.973.030.000)	(1.599.422.727)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	181.818.182	-
3. Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(62.531.113.849)	(47.597.891.765)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	94.831.113.849	31.000.100.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	175.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.973.378.342	16.061.074.823
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(15.517.833.476)	172.863.860.331
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	306.811.933.315	268.035.656.739
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(256.743.151.302)	(392.438.408.263)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	50.068.782.013	(124.402.751.524)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(124.249.717.961)	(122.086.606.207)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	137.709.560.728	259.796.610.775
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(443.840)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	13.459.842.767	137.709.560.728

Đỗ Thị Kim Ngân  
Người lập biểu

Lê Thị Mơ  
Kế toán trưởng



Lưu Quang Minh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 04 tháng 03 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

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

**6. Nhân viên**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

**Năm tài chính**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

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

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

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

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

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

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

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**Ước tính kế toán**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**Chứng khoán kinh doanh (Tiếp theo)**

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

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

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

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

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

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

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

**Đầu tư vào Công ty con**

Công ty con là các Công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

**Nợ phải thu**

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

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

**Hàng tồn kho**

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

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

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

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

**Tài sản cố định vô hình**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Các khoản trả trước**

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

**Chi phí phải trả**

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

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

**Chi phí đi vay**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

**Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**Các bên liên quan**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

**2. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

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

**3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

- (i) Công ty dùng toàn bộ cổ phiếu đang nắm giữ này làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay margin các Công ty chứng khoán (chi tiết tại thuyết minh V.16)
- (ii) Giá trị hợp lý của cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường của các công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom) được xác định là giá tham chiếu bình quân của những ngày có giao dịch khớp lệnh trong tháng 12 năm 2025.
- (iii) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư góp vốn vào công ty con để thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**5. PHẢI THU KHÁC**

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

(Xem chi tiết tại thuyết minh số VII.1)

- (i) Tạm ứng theo các quyết định của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Cát Cam Việt Nam để thực hiện dự án Khu đô thị Du lịch Nhơn Phước tại xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.
- (ii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/DAP-TNT ngày 17 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty TNHH DAP (bên A) và Công ty CP tập đoàn TNT (bên B) về việc hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận của dự án DAP Việt Nam với quy mô xây dựng Khối cầu lạc bộ 3 tầng trên diện tích 2.006 m<sup>2</sup>, 6 khối công trình phức hợp thương mại căn hộ 20 tầng trên diện tích 8.620 m<sup>2</sup> tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Tổng mức đầu tư dự kiến 2.103.000.000.000 đồng, trong đó Công ty cổ phần tập đoàn TNT góp 120.000.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 5,71%. Thời hạn hợp tác của hợp đồng là 8 năm kể từ ngày ký hợp đồng, bên A sẽ phân chia kết quả kinh doanh cho bên B bắt đầu từ ngày 30 tháng 06 năm 2027. Định kỳ mỗi quý/lần, số tiền hợp tác đầu tư sẽ được thanh toán cho bên B bắt đầu từ ngày 30/06/2027 định kỳ 6 tháng/lần chia ra 11 kỳ trả vốn góp với số tiền 10,9 tỷ/kỳ. Bên A cam kết phân chia kết quả kinh doanh cho bên B theo thực tế kinh doanh kể từ ngày 30/06/2027 với tỷ lệ lợi nhuận trước thuế không thấp hơn 10%/năm số tổng lợi nhuận trước thuế của dự án.
- (iii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT/DAP 2-TNT ngày 17 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty TNHH DAP 2 (bên A) và Công ty CP tập đoàn TNT (bên B) về việc hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận của dự án DAP 2 Việt Nam với quy mô xây dựng 4 cụm công trình khách sạn (12 tầng 10 tầng, 5 tầng, 1 tầng), 10 bungalow 1 tầng trên diện tích đất 17.775 m<sup>2</sup>, công trình nhà hàng 210 m<sup>2</sup>, khu bán lẻ 2.060 m<sup>2</sup>, công trình cầu lạc bộ 726 m<sup>2</sup>, bãi đỗ xe, 75 căn biệt thự cùng tiện ích kèm theo của khu nghỉ dưỡng tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Tổng mức đầu tư dự kiến 844.000.000.000 đồng, trong đó Công ty cổ phần tập đoàn TNT góp 80.000.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 9,48%. Thời hạn hợp tác của hợp đồng là 8 năm kể từ ngày ký hợp đồng, bên A sẽ phân chia kết quả kinh doanh cho bên B bắt đầu từ ngày 30 tháng 06 năm 2027. Định kỳ mỗi quý/lần, số tiền hợp tác đầu tư sẽ được thanh toán cho bên B bắt đầu từ ngày 30/06/2027 định kỳ 6 tháng/lần chia ra 11 kỳ trả vốn góp với số tiền 9,1 tỷ/kỳ. Bên A cam kết phân chia kết quả kinh doanh cho bên B theo thực tế kinh doanh kể từ ngày 30/06/2027 với tỷ lệ lợi nhuận trước thuế không thấp hơn 10%/năm số tổng lợi nhuận trước thuế của dự án.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**5. PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

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

**6. HÀNG TỒN KHO**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****7. NỢ XẤU**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	40.869.162	74.639.060
Chi phí bảo hiểm	-	13.758.991
Các khoản chi phí khác	2.213.739	7.222.883
<b>Cộng</b>	<b>43.082.901</b>	<b>95.620.934</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	6.475.752	14.115.008
Các khoản chi phí khác	8.505.240	32.835.331
<b>Cộng</b>	<b>13.980.992</b>	<b>46.950.339</b>

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	5.029.073.636	37.918.182	5.066.991.818
Mua trong năm	-	75.800.000	75.800.000
Thanh lý, nhượng bán	(2.525.661.818)	-	(2.525.661.818)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.503.411.818</b>	<b>113.718.182</b>	<b>2.617.130.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	3.620.058.379	23.172.226	3.643.230.605
Khấu hao trong năm	228.488.964	29.008.395	257.497.360
Thanh lý, nhượng bán	(2.525.661.818)	-	(2.525.661.818)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.322.885.525</b>	<b>52.180.622</b>	<b>1.375.066.147</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	1.409.015.257	14.745.956	1.423.761.213
Tại ngày cuối năm	1.180.526.293	61.537.560	1.242.063.853

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư đầu năm	47.365.000	47.365.000
Số dư cuối năm	47.365.000	47.365.000
<b>HAO MÓN LŨY KẾ</b>		
Số dư đầu năm	47.365.000	47.365.000
Số dư cuối năm	47.365.000	47.365.000
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

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

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số cuối năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>				
Thuế giá trị gia tăng	130.957.840	10.161.858.089	10.161.858.099	130.957.830
Các loại thuế khác	733.196	-	-	733.196
<b>Cộng</b>	<b>131.691.036</b>	<b>10.161.858.089</b>	<b>10.161.858.099</b>	<b>131.691.026</b>
<b>b. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>				
Thuế giá trị gia tăng	2.796.548.454	109.900.144.368	107.262.370.821	158.774.907
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	26.460.349.525	26.460.349.525	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.449.311.018	4.660.278.010	1.762.593.301	1.460.824.559
Thuế thu nhập cá nhân	31.580.286	274.879.307	164.168.055	11.570.784
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	11.476.500	11.476.500	-
Các loại thuế khác	-	701.233.591	701.233.591	-
<b>Cộng</b>	<b>7.277.439.758</b>	<b>142.008.361.301</b>	<b>136.362.191.793</b>	<b>1.631.270.250</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

**15. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>70.365.589.436</b>	<b>70.365.589.436</b>	<b>306.811.933.315</b>	<b>256.503.151.302</b>	<b>20.056.807.423</b>	<b>20.056.807.423</b>
- CTCP Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	-	-	103.862.228.596	103.862.228.596	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Kinh Đô (i)	5.700.000.000	5.700.000.000	8.032.000.000	2.332.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Kinh Đô - Thẻ tín dụng (ii)	21.927.596	21.927.596	55.165.959	33.236.363	-	-
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	-	-	30.663.257.000	50.720.064.423	20.056.807.423	20.056.807.423
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đô	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
- Công ty CP Chứng khoán Phú Hưng (iii)	32.476.796.461	32.476.796.461	33.952.953.899	1.476.157.438	-	-
- Công ty CP chứng khoán Vietcap (iii)	32.166.865.379	32.166.865.379	92.246.327.861	60.079.482.482	-	-
- Ông Nguyễn Gia Khoa	-	-	35.000.000.000	35.000.000.000	-	-
<b>Cộng: Nợ dài hạn đến hạn trả</b> (Chi tiết tại thuyết minh V16.b)	<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>	-	-	<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>
<b>Cộng các khoản vay ngắn hạn</b>	<b>70.605.589.436</b>	<b>70.605.589.436</b>			<b>20.296.807.423</b>	<b>20.296.807.423</b>
<b>b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>760.000.000</b>	<b>760.000.000</b>	-	<b>240.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long (iv)	760.000.000	760.000.000	-	240.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Trừ: Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>	-	<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long	240.000.000	240.000.000	240.000.000	-	240.000.000	240.000.000
<b>Cộng vay và nợ thuê tài chính</b>	<b>520.000.000</b>	<b>520.000.000</b>			<b>760.000.000</b>	<b>760.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

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

- (i) Khoản vay ngân hàng TMCP Sài Gòn - chi nhánh Kinh Đô theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0063/2025/HDHM-PN/SHB.111900 ngày 14 tháng 5 năm 2025. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh cát. Hạn mức cho vay không vượt quá 20.000.000.000 đồng. Thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng hạn mức đến ngày 14 tháng 5 năm 2026. Thời hạn trả nợ của mỗi lần giải ngân và lãi suất tương ứng được quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Căn hộ chung cư số 403 - Đơn nguyên II, Chung cư 3,10HH-NO, khu hỗn hợp văn phòng cho thuê và nhà ở, lô đất 3.10-NO Lê Văn Lương, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC444382, số vào sổ cấp GCN: CT-DA02305 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Thời Cơ Việt Nam tự nguyện thế chấp tài sản.
- (ii) Khoản vay theo Đơn đề nghị kiểm hợp đồng phát hành và sử dụng thẻ tín dụng doanh nghiệp Ngân hàng TMCP Sài Gòn ngày 30 tháng 7 năm 2025. Tổng hạn mức thẻ tín dụng doanh nghiệp đề nghị cấp là 100.000.000 đồng, thời hạn hiệu lực của Thẻ tín dụng doanh nghiệp là 5 năm tính từ ngày phát hành thẻ hoặc một thời hạn khác do Ngân hàng thông báo trong từng thời kỳ. Mức lãi suất của Thẻ áp dụng theo quy định về lãi suất với từng sản phẩm thẻ được Ngân hàng ban hành trong từng thời kỳ.
- (iii) Trong năm, Công ty thực hiện vay margin của các công ty chứng khoán để thực hiện đầu tư kinh doanh cổ phiếu. Công ty thực hiện dùng chính các cổ phiếu đang còn nắm giữ để đảm bảo cho khoản vay tại các công ty chứng khoán này (chi tiết tại thuyết minh số V.4a)
- (iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Thăng Long theo hợp đồng cấp tín dụng số 192461.24.058.31520022.TD ngày 01 tháng 3 năm 2024. Mục đích sử dụng vốn vay là cho vay đầu tư 01 xe ô tô HUYNDAI PALISADE PRESTIGE, số loại PALISADE R2.2 PREMIUM 6 chỗ, sản xuất năm 2024 theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 2S034/2402 ngày 23 tháng 02 năm 2024. Hạn mức cho vay từng lần cho vay là 1.223.530.000 đồng. Thời hạn cho vay tối đa 60 tháng/khế ước, chi tiết thời hạn cho vay tại từng lần giải ngân và nhận nợ. Thời hạn trả nợ của mỗi lần giải ngân và lãi suất tương ứng được quy định cụ thể theo từng lần giải ngân, nhận nợ và thoả thuận chung. Tài sản đảm bảo là 01 xe HUYNDAI PALISADE PRESTIGE 6 chỗ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

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

**b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

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

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

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

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

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

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**5. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên bán hàng	736.336.670	1.551.875.474
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.110.090.633	2.544.734.652
Chi phí khác bằng tiền	464.659.215	6.936.665
<b>Cộng</b>	<b>2.311.086.518</b>	<b>4.102.546.791</b>

**6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.539.883.616	3.047.119.526
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng văn phòng	1.273.674.906	1.362.696.236
Chi phí khấu hao tài sản cố định	257.497.360	203.046.866
Thuế, phí và lệ phí	22.476.500	14.000.000
Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng (*)	(13.634.705.289)	(16.920.000.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.480.542.722	1.910.171.751
Chi phí khác bằng tiền	848.473.335	529.974.485
<b>Cộng</b>	<b>(6.212.156.850)</b>	<b>(9.862.991.136)</b>

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

**7. CHI PHÍ KHÁC**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

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

**9. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

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

**10. CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ**

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

**11. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**11. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP THEO)**

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

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

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC**

**1. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan**

**Bên liên quan**

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát  
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thời cơ Việt Nam

CTCP Khu Đô Thị Nam Trường Chinh

Công ty TNHH DAP

Công ty TNHH DAP 1

Công ty TNHH DAP 2

Công ty Cổ phần Quản lý vốn và Khai thác tài sản Thời cơ  
Việt Nam

Ông Nguyễn Gia Khoa

**Mối quan hệ**

Điều hành Công ty

Ông Nguyễn Bá Huân là thành viên HĐQT  
của CTCP Tập đoàn Thời cơ Việt Nam

Ông Nguyễn Gia Long là cổ đông lớn của  
CTCP Khu Đô Thị Nam Trường Chinh

Ông Nguyễn Gia Long là cổ đông lớn của  
Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức -  
Công ty mẹ của Công ty TNHH DAP

Ông Nguyễn Gia Long là cổ đông lớn của  
Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức -  
công ty mẹ của Công ty TNHH DAP 1

Ông Nguyễn Gia Long là cổ đông lớn của  
Công ty TNHH Bất động sản Hưng Đức -  
công ty mẹ của Công ty TNHH DAP 2

Công ty nhận đầu tư góp vốn khác

Em trai ông Nguyễn Gia Long - Chủ tịch  
HĐQT đồng thời là thành viên góp vốn  
CTCP Cát Cam Việt Nam

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

**VII. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

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

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

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

**Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát**

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

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

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

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

Đỗ Thị Kim Ngân  
Người lập biểu

Lê Thị Mơ  
Kế toán trưởng



Lưu Quang Minh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 04 tháng 03 năm 2026