

CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP
TTBGROUP JOINT STOCK COMPANY

Số: 277/CBTT/ No.: 277/CBTT

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TTBGROUP**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TTBGROUP
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:4600359768, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN TTBGROUP, S=Thái
Nguyên, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location: 12345678
Date: 2026-10-19 15:53:38
Foxit Reader Version: 9.7.0

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Independence – Freedom – Happiness

Thái Nguyên, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Thai Nguyen, October 19, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
IRREGULAR INFORMATION DISCLOSURE

**Kính gửi/To: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước/State Securities
Commission of Vietnam**

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Hanoi Stock Exchange

**Tên tổ chức/Organization name: CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP/TTBGROUP
JOINT STOCK COMPANY**

Mã chứng khoán/Stock code: TTB

**Địa chỉ/Address: Tổ 03, phường Quan Triều, tỉnh Thái Nguyên/Group 03, Quan Trieu
Ward, Thai Nguyen Province**

Điện thoại liên hệ/Contact phone: 02083 75 66 99 - Email: Chungcutienbo@gmail.com

**Người thực hiện công bố thông tin/ Spokesperson: Ông Phùng Văn Thái/Mr. *Phung
Van Thai* – Tổng giám đốc/General Director**

**Loại thông tin công bố/Type of information disclosure: ☒ Định kỳ/Periodic ☐ Bất
thường/Extraordinary ☐ Bất thường 24h/Extraordinary (24h) ☐ Yêu cầu/At request**

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

**Công ty cổ phần TTBGROUP công bố/TTBGROUP Joint Stock Company
announces: Báo cáo tài chính Quý III/2026/Third Quarter 2026 Financial Report.**

**Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày
19/10/2026 theo đường dẫn: <https://www.tienbo.vn/>, mục Thông tin cổ đông/This
information was published on the Company's website on October 19, 2026, at the
following link: <https://www.tienbo.vn/>, under the Shareholder Information section.**

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



the information disclosed above is true and we are fully responsible before the law for the content of the disclosed information. ✓

Nơi nhận/To:

- Như kính gửi/As mentioned above;
- Lưu VT/Filed.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
ORGANIZATION REPRESENTATIVE
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
LEGAL REPRESENTATIVE



PHÙNG VĂN THÁI
PHUNG VAN THAI



BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III/2026

CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TTBGROUP

NỘI DUNG

	Trang
Bảng cân đối kế toán	1 – 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4-5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
Thuyết minh Báo cáo tài chính	7-30

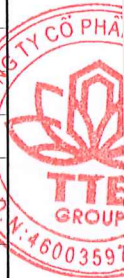
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Quý III năm 2026

Tại ngày 19 tháng 10 năm 2026

Đơn vị tính: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.416.240.517.996	1.221.380.170.584
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	12.651.495.776	40.891.280.713
1. Tiền	111		12.651.495.776	40.891.280.713
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2(a)	-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2(b)		
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.121.341.799.163	997.934.259.666
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3(a)	717.758.088.135	702.238.715.143
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		156.002.122.800	130.013.956.295
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4(a)	248.417.518.212	166.517.518.212
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(835.929.984)	(835.929.984)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.5		
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	173.265.892.671	178.871.152.552
1. Hàng tồn kho	141		173.265.892.671	178.871.152.552
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151	V.12.1.1		
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152	V.12.1.2		
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		108.981.330.386	3.683.477.653
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.14(a)	102.631.577.408	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		5.600.322.671	3.683.477.653
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	163	V.19(b)	749.430.307	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164	V.23		
5. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.15(a)	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		739.614.362.406	832.139.119.283
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	90.000.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215		-	90.000.000.000
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi(*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		30.997.718.081	26.334.814.220
1. TSCĐ hữu hình	221	V.9	30.997.718.081	26.334.814.220



- Nguyên giá	222		52.072.791.993	47.042.963.227
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(21.075.073.912)	(20.708.149.007)
2. TSCĐ thuê tài chính	224	V.11	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. TSCĐ vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232	V.12.1.3		
b. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233	V.12.2		
- Nguyên giá	234			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.13	-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		451.456.644.325	415.498.025.880
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		439.627.116.802	121.621.989.354
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		11.829.527.523	293.876.036.526
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		257.160.000.000	257.160.000.000
1. Đầu tư và công ty con	261			
2. Đầu tư và công ty liên kết, liên doanh	262		257.160.000.000	257.160.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	-
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	270		-	43.146.279.183
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.14(b)		43.146.279.183
2. Tài sản thu nhập thuế hoãn lại	272	V.14(a)	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274	V.15(b)	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		2.155.854.880.402	2.053.519.289.867
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.112.865.429.417	1.002.573.416.943
I. Nợ ngắn hạn	310		1.023.588.176.002	970.956.938.775
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.17(a)	300.051.669.920	335.009.993.790
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		357.150.668.078	324.596.571.846
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313			
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.19(a)		1.591.309.069
5. Phải trả người lao động	315		601.222.309	
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.20(a)		
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.22(a)	37.341.817.210	
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.21(a)	286.125.819.509	256.912.207.824
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.16(a)	42.310.321.028	52.840.198.298
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.25(a)		

13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.657.948	6.657.948
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	325	V.23		
II. Nợ dài hạn	330		89.277.253.415	31.616.478.168
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.17(b)	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333	V.19(b)		
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.20(b)	-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.22(b)		3.798.495.986
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.21(b)	-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.16(b)	89.277.253.415	27.817.982.182
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341	V.24		
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	V.26(b)		
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.25(b)		
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.042.989.450.985	1.050.945.872.924
1. Vốn góp chủ sở hữu	411	V.27(b)	1.015.095.830.000	1.015.095.830.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.27(d)	1.015.095.830.000	1.015.095.830.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.27(d)	-	-
2. Thặng dư vốn	412	V.27(e)	3.849.794.545	3.849.794.545
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	V.27(e)		
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.939.320.731	3.939.320.731
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415	V.27(e)		
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.28	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.29	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.808.348.854	1.808.348.854
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		18.296.156.855	26.252.578.794
<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>18.261.908.936</i>	<i>26.212.955.529</i>
<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>34.247.919</i>	<i>39.623.265</i>
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.155.854.880.402	2.053.519.289.867

Lập, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Mạc Thị Minh Tâm

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Hà Thanh Xuân

Tổng giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Phùng Văn Thái

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý III năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước (2025)	Năm nay	Năm trước (2025)
1	2	3	4	5	6	7
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	31.790.966.787	45.404.673.279	123.340.959.624	104.867.117.237
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2			-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10		31.790.966.787	45.404.673.279	123.340.959.624	104.867.117.237
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	25.168.135.005	38.937.303.968	100.986.949.964	85.430.120.591
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.622.831.782	6.467.369.311	22.354.009.660	19.436.996.646
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VI.4				
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	3.858.715	2.341.160	24.475.432	6.276.846
8. Chi phí tài chính	23	VI.6	1.189.568.700	989.421.182	3.169.116.468	3.079.879.860
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.189.568.700	989.421.182	3.169.116.468	3.079.879.860
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9	1.688.824.333	2.316.372.191	5.196.785.787	3.203.306.256
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9	3.714.049.545	3.123.490.880	11.969.976.093	13.010.215.596
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22- (23+25+26)}	30		34.247.919	40.426.218	2.042.606.744	149.871.780

12. Thu nhập khác	31	VI.7			118.181.818	-
13. Chi phí khác	32	VI.8			2.017.210.501	-
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-		(1.899.028.683)	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		34.247.919	40.426.218	143.578.061	149.871.780
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11			-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11			-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		34.247.919	40.426.218	143.578.061	149.871.780
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70				-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				-	0

Lập, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



Mạc Thị Minh Tâm

Kế toán trưởng



Hà Thanh Xuân



Tổng Giám Đốc

Phùng Văn Thái

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp
Quý III Năm 2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		34.247.919	40.426.218
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	
- Khấu hao TSCĐ	02		484.902.924	480.553.863
- Các khoản dự phòng	03		-	
-Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	
-Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05			(2.341.160)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	810.159.274	989.421.182
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.329.310.117	1.508.060.103
- Tăng, giảm khoản phải thu	09		(16.386.695.207)	19.765.781.905
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.860.357.090)	(534.192.682)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		32.000.571.594	(23.963.354.804)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(6.693.404.665)	1.110.049.177
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	
- Tiền lãi vay đã trả	14		(810.159.274)	(989.421.182)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.19		(114.071.795)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	
- Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(420.734.525)	(3.217.149.278)
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			-	
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	V.8		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27			2.341.160
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30			2.341.160
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			-	
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		20.187.754.968	44.902.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(21.726.700.000)	(51.223.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	
6.Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.538.945.032)	(6.321.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(1.959.679.557)	-9.535.808.118
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		14.611.175.333	13.845.389.164
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	12.651.495.776	4.309.581.046

Lập, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Mạc Thị Minh Tâm

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Hà Thanh Xuân

Tổng giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Phùng Văn Thái

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III Năm 2026

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng Báo cáo tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần TTBGROUP được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4600359768 đăng ký lần đầu do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 05 tháng 03 năm 2008 và được đăng ký thay đổi lần thứ 22 vào ngày 07 tháng 07 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại : Tổ 3, Phường Quan Triều, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty: 1.015.095.830.000 đồng (Một nghìn, không trăm mười lăm tỷ, không trăm chín mươi lăm triệu, tám trăm ba mươi nghìn đồng Việt Nam).

Mệnh giá cổ phần là 10.000 đ/cp, tương đương 101.509.583 cổ phần.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, kinh doanh, dịch vụ và xây dựng.

Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy đăng ký đăng ký doanh thay đổi lần thứ 22 vào ngày 07 tháng 07 năm 2025 thì hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ (xây dựng công trình đường bộ);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV, công trình thủy lợi);
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Bán buôn đồ uống (bán rượu, bia, nước giải khát, nước tinh khiết);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (khách sạn, nhà nghỉ);
- Đại lý du lịch;
- Giáo dục nghề nghiệp (dạy nghề tiện, phay, gò, hàn, phay nguội, điện, lễ hành du lịch, lái xe, võ thuật);
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại;
- Bán buôn kim loại quặng và kim loại (sắt, thép, kẽm, đồng, chì);

-
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh (sắt, thép);
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (đầu tư kinh doanh chung cư, khu đô thị, siêu thị, văn phòng, bất động sản, nhà sinh viên, khách sạn du lịch, khu vui chơi);
 - Hoạt động của các cơ sở thể thao (cho thuê sân bóng đá, sân tennis, sân cầu lông);
 - Dịch vụ hỗ trợ giáo dục;
 - Khai thác thủy sản nội địa;
 - Nuôi trồng thủy sản nội địa;
 - Trồng rừng và chăm sóc rừng;
 - Chăn nuôi gia cầm;
 - Chăn nuôi trâu, bò;
 - Chăn nuôi ngựa, lừa, la;
 - Chăn nuôi dê, cừu;
 - Chăn nuôi lợn;
 - Bán buôn nông lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (hoa và cây);
 - Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (dụng cụ thể dục; thể thao, đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện, giường, tủ, bàn ghế và đồ dùng nội thất tương tự, dụng cụ y tế);
 - Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện và các thiết bị khác dùng trong mạch điện, máy móc thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày, máy móc, thiết bị y tế);
 - Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy khác (máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện, máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày, máy móc, thiết bị y tế);
 - Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
 - Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
 - Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng chuyên doanh;
 - Bán buôn thực phẩm;
 - Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
 - Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống);
 - Bán mô tô, xe máy;
 - Sản xuất cấu kiện kim loại;
 - Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu (sản xuất giàn giáo, cốp pha, cửa hoa, cửa xếp, hàng rào thép, đồ thép mỹ nghệ);
-



- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh);
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất (định giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất);
- Sản xuất dụng cụ thể dục thể thao (sản xuất cầu lông, vợt, lưới);
- Khai thác quặng sắt;
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt (đồng, niken, titan);
Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét.
- Trồng cây chè, sản xuất chè, Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

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

3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính, và có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập

Báo cáo tài chính:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng kỳ không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại 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.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị

hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

5. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

6. Hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không thực hiện trích khấu hao.

- Nhà cửa, vật kiến trúc:	15 - 25 năm
- Máy móc thiết bị:	5 – 12 năm
- Phương tiện vận tải:	7 – 10 năm

8. Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

9. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

11. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

12. 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 được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

13. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

14. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp: khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận

được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

16. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

19. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

20. Thuế thu nhập doanh nghiệp

20.1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

20.2. Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

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

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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 sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

01. Tiền	30/09/2026	01/01/2026
- Tiền mặt	4.415.571.953	2.527.717.928
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.235.923.823	38.363.562.785
-Tiền và các khoản tương đương tiền		
Cộng	12.651.495.776	40.891.280.713

02. Đầu tư tài chính	30/09/2026		01/01/2026	
b)Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Giá gốc	Giá trị sổ sách	Giá gốc	Giá trị sổ sách
b1) Ngắn hạn	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn				
Các khoản đầu tư khác		-	-	-
b2) Dài hạn				

03. Các khoản phải thu khách hàng	30/09/2026	01/01/2026
a)Phải thu khách hàng ngắn hạn	717.758.088.135	702.238.715.143
- Công ty TNHH một thành viên Phú Gia An Khang	85.822.145.139	85.822.145.139
- Công ty TNHH một thành viên Quyết Thắng QT	13.047.218.526	13.047.218.526
- Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ Gaza	10.596.986.780	10.596.986.780
- Công ty TNHH một thành viên Phú Gia Star	67.854.726.133	67.854.726.133
-Công ty cổ phần khoáng sản An Khánh		
- Công ty TNHH một thành viên Đại Phú Diamond	100.469.084.856	100.469.084.856
- Công ty TNHH Nam Tiến		
- Các khoản phải thu khách hàng khác	439.967.926.701	424.448.553.709

04. Trả trước cho người bán	30/09/2026	01/01/2026
- Công ty TNHH dịch vụ Bảo Lộc TQ	60.880.000.000	60.880.000.000
- Công ty cổ phần đầu tư và tư vấn công nghiệp XD ARCHIVINA	70.000.000	70.000.000
- Công ty CP tư vấn và xây dựng Ba Sao	600.000.000	600.000.000
- Trả trước cho người bán khác	94.452.122.800	68.463.956.295
Cộng	156.002.122.800	130.013.956.295

05. Phải thu khác	30/09/2026		01/01/2026	
a) Ngắn hạn	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu bảo hiểm	-		-	
- Tạm ứng			-	
- Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	-		-	
- Phải thu khác	248.417.518.212		166.517.518.212	
b) Dài hạn			90.000.000.000	
Cộng	248.417.518.212	-	256.517.518.212	

06. Nợ xấu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc		Giá gốc	
- Nợ ngắn hạn	835.929.984	-	835.929.984	-
Công ty TNHH định giá CIMEICO	70.000.000		70.000.000	
Công ty TNHH MTV DV Balo Tour Quốc tế	147.350.000		147.350.000	
Cơ sở kinh doanh SVC Bùi Văn Tuấn	80.000.000		80.000.000	
Công ty CP tư vấn và xây dựng Thái Nguyên	50.000.000		50.000.000	
Công ty TNHH tư vấn thiết kế Sài Gòn DC	40.000.000		40.000.000	
Công ty CP tư vấn và xây dựng Thủ Đô	30.000.000		30.000.000	
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng và quản lý dự án	100.000.000		100.000.000	
Công ty cổ phần tư vấn Hưng Phát	39.600.000		39.600.000	
Công ty TNHH xây dựng công trình nước sạch Thái Nguyên	9.552.000		9.552.000	
Đối tượng khác	269.427.984		269.427.984	
Cộng	835.929.984	-	835.929.984	

07.Hàng tồn kho	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu			6.603.778.769	
- Công cụ dụng cụ				
- Chi phí sản xuất, KD dở dang	439.627.116.802			
- Thành Phẩm			21.470.558.430	
- Hàng Hóa	173.265.892.671		141.955.700.360	
Cộng	612.893.009.473		170.030.037.559	

8. Tài sản dở dang dài hạn	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	121.621.989.354	121.621.989.354
- Chung cư Tiến Bộ		-	121 621 989 354	121.621.989.354
- Nhà ở xã hội Phố Yên				
b. Xây dựng cơ bản	11.829.527.523	11.829.527.523	293.876.036.526	293.876.036.526
- Dự án chung cư Green City (Bắc Giang)		-	281.994.633.664	281.994.633.664
- Dự án Đại Từ - Thái Nguyên	6.231.000.000	6.231.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000
- Cơ sở hạ tầng khu chung cư TBCO		-	1.305.774.476	1.305.774.476
- Cửa hàng bán thành phẩm, nhà thi đấu	-	-	-	-
-Nhà xưởng kết hợp văn phòng	5.598.527.523	5.598.527.523	4.375.628.386	4.375.628.386
Cộng	11.829.527.523	11.829.527.523	415.498.025.880	415.498.025.880

09. Tăng tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ	Kết cấu hạ tầng do NN ĐTXD...	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình								
- Tại ngày 01/01/2026	38.001.821.246	3.323.597.555	5.717.544.426					47.042.963.227
- Số tăng trong kỳ	5.959.622.342			-				
Trong đó								
+ Mua sắm								
+ Xây dựng sửa chữa	5.959.622.342							
- Số giảm trong kỳ	-			-				
Trong đó								
+ Thanh lý								
+ Nhượng bán			1.009.126.909					1.009.126.909
+ Góp vốn đầu tư công ty con								
+ Khác								
- Tại ngày 30/09/2026	43.961.443.588	3.333.130.888	4.708.417.517	-				52.002.991.993
Giá trị hao mòn lũy kế								
- Tại ngày 01/01/2026	14.792.704.658	2.169.224.907	3.746.219.442					20.708.149.007
- Số tăng trong kỳ	1.073.154.351	77.798.670	225.098.793					1.376.051.814
- Số giảm trong kỳ			1.009.126.909					
- Tại ngày 30/09/2026	15.865.859.009	2.247.023.577	2.962.191.326	-				21.075.073.912
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình								
- Tại ngày 01/01/2026	23.209.116.588	1.154.372.648	1.971.324.984	-				26.334.814.220
- Tại ngày 30/09/2026	28.095.584.579	1.086.107.311	1.746.226.191	-	-	-	-	30.927.918.081

10. Chi phí trả trước	30/09/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn		
- Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ xuất dùng ngắn hạn		
b) Dài hạn	102.631.577.408	43.146.279.183
- Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ xuất dùng dài hạn		676.289.141
- Chi phí hàng thuê, chi phí phân bổ	94.190.170.039	41.227.254.883
- Chi phí phân bổ công cụ, dụng cụ cho thuê dài hạn	8.441.407.369	1.242.735.159

11. Phải trả người bán	30/09/2026	01/01/2026
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	300.051.669.920	335.009.993.790
- Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng Bách Tùng	-	
- Công ty TNHH hai thành viên Dương Phương Linh	22.959.526	21.622.959.526
- Công ty TNHH thiết bị Sora	29.684.060.953	27.684.060.953
- Công ty TNHH Thanh Hải Thái Nguyên	18.770.843.709	18.770.843.709
- Công ty TNHH đầu tư TN Thịnh Vượng	10.123.369.115	10.123.369.115
- Công ty TNHH MTV Thịnh Phát Lộc	1.750.646.110	1.780.646.110
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	239.699.790.507	255.028.114.377
Cộng	300.051.669.920	335.009.993.790

12. Người mua trả tiền trước	30/09/2026	01/01/2026
- Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp Thành phố Bắc Giang	-	-
- Người mua trả tiền trước khác	357.150.668.078	324.596.571.846
Cộng	357.150.668.078	324.596.571.846

13. Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	30/09/2026	01/01/2026
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp		1.365.415.367
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp		225.893.702
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-
Cộng	-	1.591.309.069

14. Chi phí trả trước	30/09/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn	-	-
- Chi phí lãi vay phải trả		-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	-	-

15. Phải trả khác	30/09/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn	286.125.819.509	256.912.207.824
- Kinh phí công đoàn	32.478.534	
- Bảo hiểm xã hội		2.207.824
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Bảo hiểm tai nạn lao động	-	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	286.093.340.975	256.910.000.000
b) Dài hạn	37.341.817.210	3.798.495.986
Cộng	323.467.636.719	260.710.703.810

16. Vay và nợ thuê tài chính	30/09/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	42.310.321.028	52.840.198.298
- Vay ngắn hạn ngân hàng BIDV chi nhánh Thái Nguyên	42.310.321.028	52.840.198.298
- Vay ngắn hạn ngân hàng Vietcombank chi nhánh Thái Nguyên		
- Vay ngắn hạn ngân hàng NCB chi nhánh Thái Nguyên		
- Vay ngắn hạn ngân hàng SHB chi nhánh Thái Nguyên		
- Các khoản vay dài hạn đến hạn trả		
+ NH Vietcombank thời hạn 60 tháng		
b. Dài hạn	89.277.253.415	27.817.982.182
- Vay dài hạn ngân hàng VP bank	89.277.253.415	27.817.982.182
c. Trái phiếu phát hành		
Cộng	131.587.574.443	80.658.180.480

17. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	CL đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2026	1.015.095.830.000	3.849.794.545	-	3.939.320.731	-	1.808.348.854	-	18.261.908.936	1.042.955.203.066
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	34.247.919	34.247.919
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	34.247.919	34.247.919
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2026	1.015.095.830.000	3.849.794.545	-	3.939.320.731	-	1.808.348.854	-	18.296.156.855	1.042.989.450.985

b) Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu tại ngày 30/09/2026

Tên cổ đông	Vốn góp theo mệnh giá	Số cổ phần	Tỷ lệ %
Trần Thanh Bình - Chủ tịch HĐQT			-
Phùng Văn Thái - Tổng giám đốc	-	-	-
Các cổ đông khác	1.015.095.830.000	101.509.583	100,00
Cộng	1.015.095.830.000	101.509.583	100,00

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

	30/09/2026	01/01/2026
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.015.095.830.000	1.015.095.830.000
- Vốn tại ngày 01/01/2026		
- Vốn góp tăng trong kỳ		
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp tại ngày 30/09/2026	1.015.095.830.000	1.015.095.830.000
Cổ tức lợi nhuận được chia	-	-

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.509.583	101.509.583
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.509.583	101.509.583
+ Cổ phiếu phổ thông	101.509.583	101.509.583
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	101.509.583	101.509.583
+ Cổ phiếu phổ thông	101.509.583	101.509.583
* Mệnh giá scooter phiếu đang lưu hành (VNĐ)	10.000	10.000

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	30/09/2026	01/01/2026
- Quỹ đầu tư phát triển	1.808.348.854	1.808.348.854
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.657.948	6.657.948

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý III/2026	Quý III/2025
- Doanh thu bán hàng hóa	9.504.299.195	5.221.205.641
- Doanh thu bán thành phẩm cơ khí		
- Doanh thu bán thành phẩm cầu lông	1.559.550.000	1.717.410.000
- Doanh thu bán thành phẩm nhà chung cư	20.369.979.408	38.450.571.870
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	357.138.184	15.485.768
Cộng	31.790.966.787	45.404.673.279
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý III/2026	Quý III/2025
Cộng	-	-
3. Giá vốn hàng bán	Quý III/2026	Quý III/2025
- Giá vốn hàng bán	9.523.990.820	6.516.137.907
- Giá vốn bán thành phẩm cơ khí		
- Giá vốn bán thành phẩm Cầu lông		
- Giá vốn bán thành phẩm nhà chung cư	15.644.144.185	32.421.166.061
- Giá vốn cung cấp dịch vụ		
Cộng	25.168.135.005	38.937.303.968
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý III/2026	Quý III/2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.858.715	2.341.160
- Lãi hoạt động đầu tư khác	-	
Cộng	3.858.715	2.341.160
5. Chi phí tài chính	Quý III/2026	Quý III/2025
- Lãi tiền vay	1.189.568.700	989.421.182
Cộng	1.189.568.700	989.421.182
6. Thu nhập khác	Quý III/2026	Quý III/2025
Hoa hồng được hưởng		

Các khoản khác		
Cộng	-	-
7. Chi phí khác	Quý III/2026	Quý III/2025
Các khoản bị phạt		
Các khoản khác		-
Cộng	-	-
8. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	Quý III/2026	Quý III/2025
<i>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>	<i>3.714.564.982</i>	<i>3.123.490.880</i>
- Các khoản chi phí chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý doanh nghiệp	1.945.871.901	1.158.792.645
+ Chi phí nhân viên	1.812.702.069	978.402.552
+ Chi phí phân bổ khấu hao	133.169.832	154.061.649
+ Thuế, phí, lệ phí		26.328.444
- Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.768.693.081	1.964.698.235
<i>b) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</i>	<i>1.688.824.324</i>	<i>2.316.372.191</i>
- Các khoản chi phí chiếm từ 10% trở lên trên tổng chi phí quản lý bán hàng	372.029.730	506.553.533
+ Chi phí nhân viên		102.079.031
+ Chi phí phân bổ khấu hao	372.029.730	404.474.502
+ Chi phí dịch vụ mua ngoài		
- Các khoản chi phí bán hàng khác	1.316.794.594	1.809.818.658
<i>c) Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	-	-
9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Quý III/2026	Quý III/2025
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	344.152.027	568.573.621
- Chi phí nhân công	460.988.290	756.000.000
- Chi phí nhân viên phân xưởng		
- Chi phí khấu hao tài sản cố định		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.166.959	72.183.703
- Chi phí bằng tiền khác		
Cộng	878.307.276	1.396.757.324

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý III/2026	Quý III/2025
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	-
- Điều chỉnh Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập năm nay	-	-
- tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Quý III/2026	Quý III/2025

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong báo cáo lưu chuyển tiền tệ

3. số tiền đi vay thực thu trong kỳ	20.187.754.968
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	20.187.754.968
4. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:	21.726.700.000
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	21.726.700.000

VIII. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Kỳ này
Trần Thanh Bình	Chủ tịch HĐQT	-
Phùng Văn Thái	Tổng Giám đốc	84.754.156
Lương Thuỳ Linh	Thành viên BKS từ 26/09/2023	30.976.342
Hà Thanh Xuân	Kế toán trưởng từ 13/09/2023	64.967.777
Nông Thị lệ	Thành viên BKS từ ngày 28/06/2024	48.757.202
Cộng		229.455.477

*** Số liệu so sánh**

Số liệu đầu kỳ trên Bảng cân đối kế toán là số liệu được lấy trên Báo cáo tài chính quý III năm 2026 của Công ty.

Lập, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

tam

Mạc Thị Minh Tâm

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Xuân

Hà Thanh Xuân

Tổng giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Phùng Văn Thái

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TTBGROUP**

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

Số: 19/2026/CV-TTB
V/v giải trình lợi nhuận sau thuế
trong kỳ báo cáo

Thái Nguyên, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN);
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

Căn cứ vào:

- Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán áp dụng từ ngày 01/01/2021;
- Báo cáo tài chính Quý III/2026 của Công ty cổ phần TTBGROUP lập ngày 19/10/2026;

Công ty cổ phần TTBGROUP (Công ty) xin giải trình nội dung lợi nhuận sau thuế của Công ty tại BCTC quý III/2026 như sau:



Chỉ tiêu	Quý III (đồng)		Chênh lệch Quý III năm 2026 so với Quý III năm 2025	
	Năm 2026	Năm 2025	Giá trị (đồng)	(%) tăng/giảm
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	31.790.966.787	45.404.673.279	-13.613.706.492	-30%
2. Các khoản giảm trừ doanh thu				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	31.790.966.787	45.404.673.279	-13.613.706.492	-30%
4. Giá vốn hàng bán	25.168.135.005	38.937.303.968	-13.769.168.963	-35%
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.622.831.782	6.467.369.311	155.462.471	102%
6. Doanh thu hoạt động tài chính	3.858.715	2.341.160	1.517.555	165%
7. Chi phí tài chính	1.189.568.700	989.421.182	200.147.518	120%
8. Chi phí bán hàng	1.688.824.333	2.316.372.191	-627.547.858	-27%
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.714.049.545	3.123.490.880	590.558.665	119%
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	34.247.919	40.426.218	-6.178.299	-15%

11. Thu nhập khác				
12. Chi phí khác				
13. Lợi nhuận khác				
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	34.247.919	40.426.218	-6.178.299	-15%
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành				
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	34.247.919	40.426.218	-6.178.299	-15%

Lợi nhuận sau thuế TNDN giảm 15% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do sự biến động của các chỉ tiêu sau:

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh trước thuế TNDN của Công ty giảm 15%, do chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ tăng 119% và chi phí khác tăng phát sinh.

Thu nhập thuần hoạt động tài chính tăng 165% cao hơn cùng kỳ năm trước chủ yếu do tối ưu dòng tiền cho hoạt động đầu tư tài chính.

Trên đây là nội dung giải trình về kết quả kinh doanh Quý III năm 2026 của Công ty cổ phần TTBGROUP. Kính báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội được biết.

Trân trọng cảm ơn!./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi.
- Lưu VT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Phùng Văn Thái