

Số: 1910/2026/CBTT-CTP

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ký ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Tập đoàn CTP Group thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3 năm 2026 với Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: CTP
- Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà Simeco Sông Đà, Tiểu khu đô thị mới Vạn Phúc, phường Hà Đông, TP Hà Nội
- Điện thoại liên hệ: 0838533333
- Email: info.ctpcompany@gmail.com
- Website: <https://ctpgroupvietnam.com>

2. Nội dung thông tin công bố

- BCTC quý 3 năm 2026

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân

- + Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

- + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại



☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/10/2026 tại đường dẫn <https://ctpgroupvietnam.com/category/quan-he-co-dong/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026

- Nội dung giao dịch:.....
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm 2025):
- Ngày hoàn thành giao dịch:

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 công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý 3/2026;
- Văn bản giải trình số 1910/2026/CV-CTP.

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP
ĐOÀN
CTP
GROUP**

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
CTP GROUP
DN: C=VN, S=Hà Nội,
O=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CTP GROUP,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CTP GROUP,
OID.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:3200474316
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026-10-20 16:09:30

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN VIỆT THỊNH



Báo cáo tài chính

Financial Statement

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

For the fiscal year ending on Sep 30, 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CTP GROUP

CTP GROUP CORPORATION

MỤC LỤC

	Trang
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	01-02
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	03
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	04
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	05-11

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CTP GROUP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		83,898,570,721	14,898,553,227
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	IV.1	2,130,569,209	3,838,279,745
Tiền	111		2,130,569,209	3,838,279,745
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		43,053,564,884	8,430,146,530
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	IV.2	37,105,585,015	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	IV.3	6,035,479,869	8,517,646,530
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	135		-	-
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(87,500,000)	(87,500,000)
Hàng tồn kho	140	IV.4	38,636,844,374	2,630,126,952
Hàng tồn kho	141		38,636,844,374	2,630,126,952
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	160		77,592,254	-
Thuế GTGT được khấu trừ	162		77,592,254	-
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	163		-	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		113,648,036,560	139,000,000,000
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220		748,036,560	-
Tài sản cố định hữu hình	221		748,036,560	-
- Nguyên giá	222		761,600,000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13,563,440)	-
Tài sản dài hạn dở dang dài hạn	250		-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	260	IV.5	112,900,000,000	139,000,000,000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		75,000,000,000	75,000,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		37,900,000,000	64,000,000,000
Tài sản dài hạn khác	270		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		197,546,607,281	153,898,553,227

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CTP GROUP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		47,631,059,152	5,310,214,086
Nợ ngắn hạn	310		47,057,059,152	5,310,214,086
Phải trả người bán ngắn hạn	311	IV.6	41,575,388,934	103,700,000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	IV.7	958,464,228	769,548,511
Phải trả người lao động	315		82,939,653	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	IV.8	11,634,160	8,333,398
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4,428,632,177	4,428,632,177
Nợ dài hạn	330		574,000,000	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		574,000,000	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		149,915,548,129	148,588,339,141
Vốn chủ sở hữu	410	IV.9	149,915,548,129	148,588,339,141
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		120,999,920,000	120,999,920,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		120,999,920,000	120,999,920,000
Quỹ đầu tư phát triển	418		4,428,632,177	4,428,632,177
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	420		24,486,995,952	23,159,786,964
- Lãi chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		23,159,786,964	23,088,514,314
- Lãi chưa phân phối năm nay	420b		1,327,208,988	71,272,650
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		197,546,607,281	153,898,553,227

Đào

Phùng Thị Đào
Người lập

Đào

Phùng Thị Đào
Kế toán trưởng



Nguyễn Viết Thịnh
Tổng Giám đốc

TP Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CTP GROUP
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
				Kỳ trước VND	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		12,650,240,885	15,300,675,000	81,174,183,868	41,009,852,900
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	V.1	12,650,240,885	15,300,675,000	81,174,183,868	41,009,852,900
Giá vốn hàng bán	11	V.2	12,468,726,950	15,076,487,500	80,585,408,745	40,505,649,459
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		181,513,935	224,187,500	588,775,123	504,203,441
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	V.3	1,600,007,770	182,735,931	1,600,035,497	678,690,819
Chi phí tài chính	23		-	-	-	-
- Chi phí đi vay	24		-	-	-	-
Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		291,401,019	144,834,957	520,765,812	507,634,566
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	30		1,490,120,686	262,088,474	1,668,044,808	675,259,694
Thu nhập khác	31		-	-	-	-
Chi phí khác	32		4,894,458	43,576,805	7,226,858	43,576,805
Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4,894,458)	(43,576,805)	(7,226,858)	(43,576,805)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1,485,226,228	218,511,669	1,660,817,950	631,682,889
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.4	297,045,246	52,417,695	333,608,962	135,051,939
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1,188,180,982	166,093,974	1,327,208,988	496,630,950

Đào

Phùng Thị Đào
Người lập biểu

Đào

Phùng Thị Đào
Kế toán trưởng



Nguyễn Viết Thịnh
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CTP GROUP

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính.

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay VND	năm trước VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1,660,817,950	631,682,889
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao TSCĐ	02	13,563,440	
- Các khoản dự phòng	03		
- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1,600,000,000)	(678,690,819)
- Chi phí lãi vay	06		
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	74,381,390	(47,007,930)
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(32,957,787,337)	3,216,605,712
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(36,006,717,422)	13,165,876,621
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	41,413,236,104	4,887,216,529
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	-	3,929,550
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		
- Chi phí đi vay đã trả	14		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(143,258,768)	
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(27,620,146,033)	21,226,620,482
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(761,600,000)	
2. Tiền thu từ TL, nhượng bán TSCĐ và các TS 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		37,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(42,400,000,000)	(54,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	68,500,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	35,497	678,690,819
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	25,338,435,497	(16,321,309,181)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ đi vay	33	574,000,000	
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		
Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	574,000,000	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(1,707,710,536)	4,905,311,301
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	3,838,279,745	7,278,245,943
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	2,130,569,209	12,183,557,244

Đo

Phùng Thị Đào
Người lập biểu

Đo

Phùng Thị Đào
Kế toán trưởng



Nguyễn Viết Thịnh
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CTP GROUP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn CTP Group (Tên cũ: Công ty Cổ Phần Cà Phê Thương Phú) được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3200474316, đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 10 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 04 tháng 02 năm 2026 do Sở tài chính Thành Phố Hà Nội Cấp.

Văn phòng Công ty đặt tại tầng 8, tòa nhà Simco Sông Đà, Tiểu KĐT mới Vạn Phúc, Phường Hà Đông, TP. Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 120.999.920.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 120.999.920.000 đồng, tương đương 12.999.992 cổ phần, mệnh giá: 10.000 VND/CP.

Lĩnh vực hoạt động

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thương mại

Nghành nghề kinh doanh

- Trồng cây cao su
- Trồng cây cà phê
- Trồng cây lâu năm khác
- Hoàn thiện công trình xây dựng
- Bán mô tô, xe máy
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác
- Bán buôn thực phẩm
- Chăn nuôi gia cầm
- Khai thác gỗ
- Khai thác thủy sản biển
- Khai thác dầu thô
- Khai thác quặng sắt
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục
- Lập trình máy vi tính
- Quảng cáo
- Khai thác muối
- Sản xuất chè
- Sản xuất rượu vang
- Hoàn thiện sản phẩm dệt
- In ấn
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ
- Đóng thuyền, xuồng thể thao và gài trí
- Sửa chữa thiết bị điện
- Sản xuất điện
- Tái chế phế liệu

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CTP GROUP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

- Xây dựng nhà để ở

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

Báo cáo tài chính 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.

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

Năm tài chính

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

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính.

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 mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

III. 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:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 yêu cầu Ban 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính [kỳ hoạt động]. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CTP GROUP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán đến 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi là dự phòng phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán, điều kiện lập dự phòng theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 89/2013/TT-BTC hướng dẫn bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC về điều kiện lập dự phòng.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ chi phí bán hàng ước tính. Hàng tồn kho được ghi nhận theo phương pháp kê khai thường xuyên và giá xuất kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá vật tư, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời,...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối năm tài chính. Các khoản tăng hoặc giảm dự phòng này được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Vốn chủ sở hữu

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CTP GROUP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

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.

- Nguyên tắc ghi nhận chênh lệch tỷ giá:

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá đều được phản ánh ngay vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí hoạt động tài chính (nếu lỗ).

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối:

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi khoản phải thu hoặc liên quan tới khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi 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
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn
- Công ty đã 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 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 2 điều kiện sau

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn

Thuế

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CTP GROUP

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

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 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.

Các bên có liên quan

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

Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, 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 chung 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, thành viên của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những 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.

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

1. Tiền và tương đương tiền	9/30/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt - VND	658,799,931	3,529,340,104
Tiền gửi ngân hàng	1,471,769,278	308,939,641
	2,130,569,209	3,838,279,745
2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9/30/2026	01/01/2026
	VND	VND
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN THƯƠNG MẠI XUẤT NHẬP KHẨU ÂN NGÀ	3,107,965,560	
CÔNG TY TNHH XNK NÔNG SẢN PHƯỚC HUỆ	20,774,857,430	
CÔNG TY TNHH XNK NÔNG SẢN SONG DỪNG	10,362,486,700	
Đối tượng khác	2,860,275,325	
	37,105,585,015	-
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	9/30/2026	01/01/2026
	VND	VND
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TÍN PHÁT	5,928,146,535	8,430,146,530
Đối tượng khác	107,333,334	87,500,000
	6,035,479,869	8,517,646,530
4. Hàng tồn kho	9/30/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2,081,827,465	2,630,126,952
Hàng hóa	36,555,016,909	
	38,636,844,374	2,630,126,952
5. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	9/30/2026	01/01/2026
	VND	VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (**)	37,900,000,000	64,000,000,000
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	75,000,000,000	75,000,000,000
	112,900,000,000	139,000,000,000
(*) Đầu tư tỷ lệ 25% vốn của Công ty TNHH đầu tư & du lịch Hiền Lương 75,000,000,000 đồng Mã số thuế: 5400497804 Địa chỉ: Tiểu khu Liên Phương, Xã Đà Bắc, Phú Thọ		
(**) Đầu tư tỷ lệ 10% vốn của CÔNG TY TNHH RỒNG BAZZAN 8,000,000,000 đồng Mã số thuế: 6001707610 Địa chỉ: số 283 Y Ngông, Phường Tân Thành, TP Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk, Việt Nam		
(**) Đầu tư tỷ lệ 10% vốn của CÔNG TY CỔ PHẦN MDHOMES 29,900,000,000 đồng Mã số thuế: 0319499739 Địa chỉ: 159 Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh		
6. Phải trả người bán ngắn hạn	9/30/2026	01/01/2026
	VND	VND
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI PHÁT VINA	38,358,304,834	
Đối tượng khác	3,217,084,100	103,700,000
	41,575,388,934	103,700,000
7. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	9/30/2026	01/01/2026
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	624,855,266	625,489,743
Thuế thu nhập doanh nghiệp	333,608,962	143,258,768
Thuế thu nhập cá nhân		800,000
	958,464,228	769,548,511
8. Phải trả ngắn hạn khác	9/30/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác	11,634,160	8,333,398
	11,634,160	8,333,398

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CTP GROUP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

9. Vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Cộng VND
Tại 01/01/2026	120,999,920,000	23,159,786,964	4,428,632,177	148,588,339,141
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-
Lãi trong năm	-	1,327,208,988	-	1,327,208,988
Tại 30/06/2026	120,999,920,000	24,486,995,952	4,428,632,177	149,915,548,129

Cổ đông	Giá trị vốn góp của cổ đông tại 30/9/2026 VND	Số lượng CP	Tỷ lệ
Các cổ đông	120,999,920,000	12,099,992	100%
	120,999,920,000	12,099,992	100%
Mệnh giá cổ phần: 10.000 VND/CP.			

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa		
Doanh thu bán hàng	12,650,240,885	15,300,675,000
	12,650,240,885	15,300,675,000
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	12,650,240,885	15,300,675,000

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán hàng	12,468,726,950	15,076,487,500
	12,468,726,950	15,076,487,500

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động tài chính	1,600,007,770	182,735,931
	1,600,007,770	182,735,931

4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

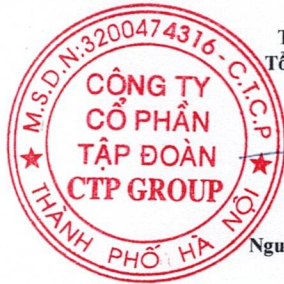
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1,660,817,950	631,682,889
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí không được khấu trừ thuế	7,226,858	-
Thu nhập tính thuế	1,668,044,808	631,682,889
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	333,608,962	135,051,939
	333,608,962	135,051,939

VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	TP Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2026
		Tổng Giám đốc
Phùng Thị Đào	Phùng Thị Đào	Nguyễn Viết Thịnh



CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CTP GROUP
-----o0o-----

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----o0o-----

Số: 1910/2026/CV-CTP

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

Kính gửi

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Căn cứ theo Thông tư 96/2020/TT-BTC ký ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính về hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán

Công ty Cổ phần tập đoàn CTP Group (Mã cổ phiếu: CTP, “Công ty”) xin giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên BCTC quý 3/2026 của Công ty như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Chênh lệch	
				Giá trị	Tỷ lệ (%)
1	Lợi nhuận sau thuế	1.188.180.982	166.093.974	1.022.087.008	615,27%

Quý 3/2026 Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế đạt 1,19 tỷ đồng, tăng 1.02 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2025, tương ứng biến động tăng khoảng 615%. Việc biến động kết quả kinh doanh như trên là do: Trong Quý 3/2026, Công ty ghi nhận khoản doanh thu từ hoạt động tài chính đạt 1,6 tỷ đồng, đóng góp đáng kể vào kết quả kinh doanh trong kỳ. Đây là doanh thu phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần của Công ty.

Công ty xin báo cáo để Quý Ủy ban và Quý Sở được biết.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP
ĐOÀN
CTP
GROUP

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
CTP GROUP
DN: C=VN, S=Hà Nội,
O=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CTP GROUP,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CTP GROUP,
OID.0.9.2342.19200300.100
.1.1=MST:3200474316
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026-10-19 11:31:14



NGUYỄN VIỆT THỊNH