Mẫu số 01-B

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: .01./2026/CBTT-THD	*Hà Nội, ngày 20 tháng 01 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 số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Thaiholdings thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 3.2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Thaiholdings

- Mã chứng khoán: THD
- Địa chỉ: Số 210 Đường Trần Quang Khải, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/Tel: (84-24) 3968 9898. Fax: (84-24) 3525 9898.
- Email: info@thaiholdings.com.vn. Website: https://thaiholdings.com.vn/

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý 4.2025

☑ 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:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thế 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: 20./.01./2026 tại đường dẫn: https://thaiholdings.com.vn/quan-he-co-dong/

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2024.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

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

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 4.2025

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS

TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Ngọc Định

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS
DN: C=VN, S=Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0105202998
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-01-20 13:29:43
Foxit Reader Version: 9.7.2

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Hà Nội, tháng 01 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	04 - 32
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04 - 05
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	06 - 07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08 - 09
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thaiholdings (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

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 đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Chí Kiên	Chủ tịch
Bà Trần Thị Thanh Giang	Thành viên độc lập
Ông Vũ Ngọc Định	Thành viên
Ông Phan Mạnh Hùng	Thành viên
Bà Vũ Thanh Huệ	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Vũ Ngọc Định	Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thanh Huệ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Quyết Tiến	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thu Vân	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Dư Thị Hải Yến	Thành viên
Bà Bùi Thị Thanh Nhàn	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này 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 được áp dụng tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính dựa 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 lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và các sổ sách kế toán và báo cáo tài chính được lập tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định hiện hành khác về kế toán. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0105202998 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Vũ Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.748.991.027.338**	**1.713.791.495.124**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**4**	**19.182.991.799**	**68.290.609.155**
111	1. Tiền		19.182.991.799	68.290.609.155
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.721.532.717.498**	**1.634.803.392.404**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	91.117.042.086	123.690.932.520
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	3.024.375.000	3.325.896.083
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.563.000.000.000	1.450.200.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	64.484.600.412	57.679.863.801
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(93.300.000)	(93.300.000)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**8.275.318.041**	**10.697.493.565**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	5.089.969.649	5.835.421.208
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.937.021.508	4.862.072.357
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	248.326.884	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.793.689.749.439**	**2.745.870.096.901**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**92.996.257.038**	**92.666.972.038**
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	92.996.257.038	92.666.972.038
220	**II. Tài sản cố định**		**198.976.048**	**236.458.228**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	175.009.201	207.463.381
222	*- Nguyên giá*		*490.946.091*	*490.946.091*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(315.936.890)*	*(283.482.710)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	23.966.847	28.994.847
228	*- Nguyên giá*		*50.310.000*	*50.310.000*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(26.343.153)*	*(21.315.153)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**10**	**18.458.741.633**	**17.917.376.633**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		17.917.376.633	17.917.376.633
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		541.365.000	-
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**5**	**2.590.508.098.559**	**2.532.738.653.217**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		805.739.620.000	779.489.620.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(15.231.521.441)	(46.750.966.783)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**91.527.676.161**	**102.310.636.785**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	91.527.676.161	102.310.636.785
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)**		**4.542.680.776.777**	**4.459.661.592.025**

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**127.610.386.984**	**146.088.388.141**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**117.556.185.055**	**138.116.817.852**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	74.490.907.448	100.779.244.856
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	6.710.070
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	25.867.410.941	21.503.427.645
314	4. Phải trả người lao động		1.015.485.284	1.126.741.493
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	440.376.861	351.437.362
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	8.098.219.015	7.624.437.398
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	6.647.365.864	5.550.333.386
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		996.419.642	1.174.485.642
330	**II. Nợ dài hạn**		**10.054.201.929**	**7.971.570.289**
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	10.054.201.929	7.971.570.289
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.415.070.389.793**	**4.313.573.203.884**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**19**	**4.415.070.389.793**	**4.313.573.203.884**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.849.999.720.000	3.849.999.720.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.849.999.720.000*	*3.849.999.720.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(248.500.000)	(248.500.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		11.488.684.620	11.488.684.620
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		553.830.485.173	452.333.299.264
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*452.333.299.264*	*368.137.837.781*
421b	*- LNST chưa phân phối năm nay*		*101.497.185.909*	*84.195.461.483*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)**		**4.542.680.776.777**	**4.459.661.592.025**

Nguyễn Thị Hồng	Ngô Quyết Tiến	Vũ Ngọc Định
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**220.676.796.052**	**245.851.372.229**	**1.031.975.039.862**	**1.021.307.507.849**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22	12.232.854.988	12.552.490.019	53.446.808.149	47.676.781.918
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)**		**208.443.941.064**	**233.298.882.210**	**978.528.231.713**	**973.630.725.931**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**23**	**201.491.511.742**	**227.861.066.244**	**956.284.895.376**	**950.470.076.708**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)**		**6.952.429.322**	**5.437.815.966**	**22.243.336.337**	**23.160.649.223**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	27.580.366.001	25.951.857.561	98.387.089.592	91.356.348.078
22	7. Chi phí tài chính	25	(6.771.132.735)	8.918.799.520	(31.519.445.342)	(20.427.726.974)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	-	-	-
25	8. Chi phí bán hàng	26	1.045.339.895	597.391.919	2.619.788.701	1.706.285.048
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	4.522.153.594	6.944.980.787	20.668.074.585	26.442.081.590
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25+26)}**		**35.736.434.569**	**14.928.501.301**	**128.862.007.985**	**106.796.357.637**
31	11. Thu nhập khác		-	-	-	440.499.029
32	12. Chi phí khác	28	384.906.264	384.906.264	1.540.468.880	1.539.960.937
40	**13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)**		**(384.906.264)**	**(384.906.264)**	**(1.540.468.880)**	**(1.099.461.908)**

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND	VND	VND
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)**		**35.351.528.305**	**14.543.595.037**	**127.321.539.105**	**105.696.895.729**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	7.159.161.840	2.997.747.113	25.824.353.196	21.501.434.246
52	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-	-
60	**16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**28.192.366.465**	**11.545.847.924**	**101.497.185.909**	**84.195.461.483**
70	**17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**30**			**264**	**219**
71	**18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (60 = 50 - 51)**	**31**			**264**	**219**

Nguyễn Thị Hồng
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Ngô Quyết Tiến
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Định
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***127.321.539.105***	***105.696.895.729***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		37.482.180	72.164.309
03	- Các khoản dự phòng		(31.519.445.342)	(20.427.727.025)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(81.251)	(74.736)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(98.387.008.341)	(91.796.772.371)
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***(2.547.513.649)***	***(6.455.514.094)***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		30.368.311.135	3.209.788.045
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		-	(778.690.434)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(22.622.860.708)	40.750.453.105
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		11.528.412.183	17.426.837.533
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.501.427.645)	(26.274.128.175)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(178.066.000)	(896.894.600)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(4.953.144.684)***	***26.981.851.380***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(541.365.000)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	2.000.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.563.000.000.000)	(1.498.200.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.450.200.000.000	168.000.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(26.250.000.000)	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.285.200.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		95.436.811.077	13.748.498.001
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(44.154.553.923)***	***(29.251.501.999)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)**		**(49.107.698.607)**	**(2.269.650.619)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**4**	**68.290.609.155**	**70.560.185.038**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		81.251	74.736
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)**	**4**	**19.182.991.799**	**68.290.609.155**

Nguyễn Thị Hồng	Ngô Quyết Tiến	Vũ Ngọc Định
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1 . THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thaiholdings được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký thành lập doanh nghiệp số 0105202998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/03/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 23/07/2025.

Trụ sở chính của Công ty tại số 210, đường Trần Quang Khải, phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 3.849.999.720.000 VND (Ba nghìn tám trăm bốn mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 28 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 32 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty là: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Bán buôn lương thực, thực phẩm; Kinh doanh vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị phụ tùng trong lĩnh vực xây dựng; Xây dựng các công trình giao thông, thủy lợi, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản và dịch vụ tòa nhà.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

2 . NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Năm tài chính

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập 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 nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

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 tắc pháp lý có liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính. 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 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán, 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

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

3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 3 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hoặc công ty liên doanh của công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào Công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ vốn góp của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh 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.

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.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ vốn góp của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hoặc các khó khăn tương tự.

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 của 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 xuất hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi 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 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 năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

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

	Số năm khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	20
Máy móc thiết bị	10
Phương tiện, vận tải	10
Thiết bị quản lý	05
Tài sản cố định khác	04 - 05

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và hao mòn lũy kế. Đây là các phần mềm phục vụ quản lý, được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính trong thời gian 10 năm.

Chi phí 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. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Tiền thuê đất: Thể hiện số tiền thuê đã được trả trước cho toàn bộ thời gian thuê 609,9 m2 đất ở số 2B Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty CP Thương mại và Dịch vụ với tổng giá trị 29.700.000.000 VND. Hợp đồng có hiệu lực đến hết thời hạn thuê đất của bên cho thuê kể từ ngày 12/09/2014, trừ khi chấm dứt theo quy định của Pháp luật. Công ty đang thực hiện phân bổ tiền thuê đất trong thời gian 20 năm. Tiền thuê trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước khác: Bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí sửa chữa hoàn thiện văn phòng và các chi phí khác, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định hiện hành.

Các khoản chi phí trả trước thuê hoạt động: Bao gồm chi phí thuê văn phòng, dịch vụ tòa nhà được trả trước tiền thuê để cho thuê lại và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian thuê.

Tài sản thuê hoạt động

Mọi khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Vốn chủ sở hữu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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;
- Công ty 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.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ.

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện

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. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc năm tài chính không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3 . 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. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận chịu thuế được xác định dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã điều chỉnh cho các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản chi phí không được khấu trừ. Việc xác định lợi nhuận chịu thuế và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền

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

Bên liên quan

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

Trong việc xem xét các mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất các mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý. Tất cả các giao dịch và số dư các bên liên quan phát sinh trong năm được trình bày tại các Thuyết minh dưới đây.

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	248.047.449	605.894.853
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.934.944.350	67.684.714.302
Cộng	**19.182.991.799**	**68.290.609.155**

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết	**1.800.000.000.000**	-		**1.800.000.000.000**	-	
- Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup	1.800.000.000.000	-	(*)	1.800.000.000.000	-	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	**805.739.620.000**	**(15.231.521.441)**		**779.489.620.000**	**(46.750.966.783)**	
- Công ty CP Du lịch Kim Liên	365.082.660.000	-	(*)	365.082.660.000	(1.140.554.999)	(*)
- Công ty CP Tôn Đan Hà Nội	414.406.960.000	(12.015.356.829)	(*)	414.406.960.000	(45.610.411.784)	(*)
- Công ty CP Quản lý Quỹ LPB	26.250.000.000	(3.216.164.612)	(*)			
Cộng	**2.605.739.620.000**	**(15.231.521.441)**		**2.579.489.620.000**	**(46.750.966.783)**	

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để Thuyết minh trong Báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường của các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan chưa hướng dẫn về các tính giá trị hợp lý nên Công ty trình bày theo giá trị sổ sách. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này nếu xác định có thể khác giá trị ghi sổ.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup	Ninh Bình	48,00%	48,00%	Kinh doanh thương mại và đầu tư bất động sản

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Du lịch Kim Liên	Hà Nội	17,2%	17,2%	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng và du lịch
- Công ty CP Tôn Đan Hà Nội	Hà Nội	19,52%	19,52%	Kinh doanh bất động sản
- Công ty CP Quản lý Quỹ LPB	Hà Nội	15,00%	15,00%	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán; quản lý danh mục đầu tư chứng khoán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

6 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tổng hợp Ninh Bình	11.532.298.997	-	7.445.608.025	-
Công ty CP KAITO	11.922.875.634	-	23.382.602.530	-
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Thương mại Toàn Thắng	9.672.214.033	-	17.217.526.388	-
Công ty TNHH MTV L2T	5.626.758.231	-	73.306.575.577	-
Công ty TNHH MBS	26.262.585.099	-	-	-
Công ty TNHH MTV PVT	24.136.086.546	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.964.223.546	-	2.338.620.000	-
Cộng	**91.117.042.086**	**-**	**123.690.932.520**	**-**

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty CP INNO	2.700.000.000	-	2.700.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	324.375.000	(93.300.000)	625.896.083	(93.300.000)
Cộng	**3.024.375.000**	**(93.300.000)**	**3.325.896.083**	**(93.300.000)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Xuất Nhập Khẩu Naila (i)	371.000.000.000	-	293.000.000.000	-
Công Ty TNHH MTV Ngọc Khánh An (ii)	365.000.000.000	-	261.000.000.000	-
Công Ty TNHH MTV Thương Mại Phan Uyên (iii)	435.000.000.000	-	336.200.000.000	-
Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Dịch Vụ Trường Tuệ (iv)	392.000.000.000	-	370.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Thương Mại Hoàng Ngân	-	-	190.000.000.000	-
Cộng	**1.563.000.000.000**	**-**	**1.450.200.000.000**	**-**

(i) Theo Hợp đồng vay tiền số 03/2025/HĐV/THD-NAILA ngày 13/06/2025 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu Tư Và Xuất Nhập Khẩu Naila, thời hạn 11 tháng, có tài sản đảm bảo theo Thông báo tư vấn giá của Công ty thẩm định giá độc lập, mục đích vay để phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh.

(ii) Theo Hợp đồng vay tiền số 01/2025/HĐV/THD-NKA ngày 11/06/2025 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công Ty TNHH MTV Ngọc Khánh An, thời hạn 11 tháng, có tài sản đảm bảo theo Thông báo tư vấn giá của Công ty thẩm định giá độc lập, mục đích vay để phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh.

(iii) Theo Hợp đồng vay tiền 02/2025/HĐV/THD-PU ngày 12/06/2025 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công Ty TNHH MTV Thương Mại Phan Uyên, thời hạn 11 tháng, có tài sản đảm bảo theo Thông báo tư vấn giá của Công ty thẩm định giá độc lập, mục đích vay để phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh.

(iv) Theo Hợp đồng vay tiền số 1006/2025/HĐV/THD-TT ngày 05/06/2025 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Dịch Vụ Trường Tuệ, thời hạn 11 tháng, có tài sản đảm bảo theo Thông báo tư vấn giá của Công ty thẩm định giá độc lập, mục đích vay để phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

9 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**64.484.600.412**	**57.679.863.801**
Phải thu lãi cho vay	56.607.287.673	53.657.090.409
Phải thu chiết khấu thương mại được hưởng	6.015.938.180	3.828.776.092
Các khoản phải thu khác	1.861.374.559	193.997.300
Dài hạn	**92.996.257.038**	**92.666.972.038**
Đặt cọc cho Công ty CP Tôn Đản Hà Nội (1)	86.917.448.729	86.588.163.729
Phải thu theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh (2)	6.078.808.309	6.078.808.309
Cộng	**157.480.857.450**	**150.346.835.839**
Phải thu khác là các bên liên quan	**92.996.257.038**	**92.666.972.038**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

(1) Đặt cọc cho Công ty CP Tôn Đản Hà Nội theo Hợp đồng cho thuê văn phòng.

(2) Theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 28/2020/HĐ/KL-THD ngày 10/07/2020, Công ty hợp tác với Công ty CP Du lịch Kim Liên để thực hiện Dự án Tổ hợp công trình thương mại dịch vụ, khách sạn, văn phòng và căn hộ cho thuê tại số 5-7 Đào Duy Anh, quận Đống Đa, TP. Hà Nội.

10 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Dự án Khu phức hợp Kim Liên	17.917.376.633	-	17.917.376.633	-
	17.917.376.633	**-**	**17.917.376.633**	**-**

Chi phí thực hiện Dự án Khu phức hợp Kim Liên do Công ty thực hiện theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 28/2020/HĐ/KL-THD ngày 10/07/2020 với Công ty CP Du lịch Kim Liên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**5.089.969.649**	**5.835.421.208**
Chi phí thuê văn phòng tại 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội (1)	4.949.783.104	5.770.236.960
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.172.722	5.047.529
Chi phí chờ phân bổ khác	136.013.823	60.136.719
Dài hạn	**91.527.676.161**	**102.310.636.785**
Chi phí thuê văn phòng tại 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội (1)	77.053.805.628	88.376.031.356
Chi phí thuê tại 2B Lê Phụng Hiểu (2)	12.333.873.007	13.873.498.063
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.109.948.492	46.209.843
Chi phí chờ phân bổ khác	30.049.034	14.897.523
Cộng	**96.617.645.810**	**108.146.057.993**

(1) Theo Hợp đồng nguyên tắc cho thuê văn phòng số 1903/2019/HĐCTVP/TĐ-THS ngày 19/03/2020 với Công ty CP Tôn Đản Hà Nội - Công ty liên kết, Công ty thực hiện cho thuê lại Tòa nhà văn phòng làm việc và cho thuê tại địa chỉ 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội. Thời gian thuê là 15 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Giá thuê phụ thuộc vào giá cho thuê lại của Công ty.

(2) Tiền thuê lô đất ở số 2B Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và Công ty CP Thương mại và Dịch vụ với tổng giá trị 29.700.000.000 VND. Hợp đồng có hiệu lực đến hết thời hạn thuê đất kể từ ngày 12/09/2014, trừ khi chấm dứt theo quy định của Pháp luật. Công ty đang thực hiện phân bổ tiền thuê đất trong thời gian 20 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	**272.727.273**	**110.037.000**	-	**39.090.909**	**69.090.909**	**490.946.091**
Số dư cuối kỳ	**272.727.273**	**110.037.000**	-	**39.090.909**	**69.090.909**	**490.946.091**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	**139.728.000**	**46.648.656**	-	**28.015.145**	**69.090.909**	**283.482.710**
- Khấu hao trong kỳ	13.632.000	11.004.000	-	7.818.180	-	32.454.180
Số dư cuối kỳ	**153.360.000**	**57.652.656**	-	**35.833.325**	**69.090.909**	**315.936.890**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	**132.999.273**	**63.388.344**	-	**11.075.764**	-	**207.463.381**
Tại ngày cuối kỳ	**119.367.273**	**52.384.344**	-	**3.257.584**	-	**175.009.201**

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng: 69.090.909 VND (đầu kỳ: 69.090.909 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá TSCĐ		
Số dư đầu năm	50.310.000	50.310.000
Số dư cuối kỳ	**50.310.000**	**50.310.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	21.315.153	21.315.153
- Khấu hao trong kỳ	5.028.000	5.028.000
Số dư cuối kỳ	**26.343.153**	**26.343.153**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	28.994.847	28.994.847
Tại ngày cuối kỳ	**23.966.847**	**23.966.847**

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Xi măng Xuân Thành Quảng Nam	24.637.822.561	24.637.822.561	-	-
Công ty TNHH Bê Tông Kaito Việt Nam	46.118.249.606	46.118.249.606	100.024.049.191	100.024.049.191
Phải trả người bán khác	3.734.835.281	3.734.835.281	755.195.665	755.195.665
Cộng	**74.490.907.448**	**74.490.907.448**	**100.779.244.856**	**100.779.244.856**

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số điều chỉnh giảm trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
Phải nộp	**21.503.427.645**	**27.145.049.085**	**248.326.884**	**22.532.738.905**	**25.867.410.941**
Lệ phí môn bài	-	3.000.000		3.000.000	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	837.689.355	248.326.884	589.362.471	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.501.427.645	25.824.353.196		21.501.427.645	25.824.353.196
Thuế thu nhập cá nhân	2.000.000	479.162.711		438.104.966	43.057.745
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	843.823		843.823	-
Phải thu	-	-	**248.326.884**	-	**248.326.884**
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	248.326.884	-	248.326.884

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí phải trả khác	440.376.861	351.437.362
	440.376.861	**351.437.362**

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	**6.647.365.864**	**5.550.333.386**
Kinh phí công đoàn	5.159.125	6.860.150
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	626.268.559	1.696.593.440
Các khoản chiết khấu thương mại phải trả	6.015.938.180	3.828.776.092
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	18.103.704
Dài hạn	**10.054.201.929**	**7.971.570.289**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.054.201.929	7.971.570.289
Cộng	**16.701.567.793**	**13.521.903.675**

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng	8.098.219.015	7.624.437.398
- *Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV*	*5.323.726.882*	*5.133.946.555*
- *Văn phòng Hà Nội của cơ quan Hợp tác phát triển Ý (AICS Hà Nội) thuộc Đại sứ quán Ý tại Việt Nam*	*935.550.000*	
- *Các khách hàng khác*	*1.838.942.133*	*2.490.490.843*
Cộng	**8.098.219.015**	**7.624.437.398**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**3.849.999.720.000**	**(248.500.000)**	**11.488.684.620**	**369.060.349.561**	**4.230.300.254.181**
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	84.195.461.483	84.195.461.483
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(922.511.780)	(922.511.780)
Số dư cuối năm trước	**3.849.999.720.000**	**(248.500.000)**	**11.488.684.620**	**452.333.299.264**	**4.313.573.203.884**
Số dư đầu năm nay	**3.849.999.720.000**	**(248.500.000)**	**11.488.684.620**	**452.333.299.264**	**4.313.573.203.884**
Lãi/(lỗ) kỳ này	-	-	-	101.497.185.909	101.497.185.909
Số dư cuối kỳ này	**3.849.999.720.000**	**(248.500.000)**	**11.488.684.620**	**553.830.485.173**	**4.415.070.389.793**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hiện hành, Vốn điều lệ của Công ty là 3.849.999.720.000 VND. Danh sách cổ đông tại thời điểm ngày 31/12/2025 như sau:

	Vốn đã góp			
	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Các cổ đông	3.849.999.720.000	100,00	3.849.999.720.000	100,00
Cộng	**3.849.999.720.000**	**100,00**	**3.849.999.720.000**	**100,00**

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	3.849.999.720.000	3.849.999.720.000
- **Vốn góp cuối năm**	**3.849.999.720.000**	**3.849.999.720.000**

Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	384.999.972	384.999.972
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	384.999.972	384.999.972
- *Cổ phiếu phổ thông*	*384.999.972*	*384.999.972*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	384.999.972	384.999.972
- *Cổ phiếu phổ thông*	*384.999.972*	*384.999.972*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- USD	68,23	68,23
- EUR	2,47	2,47

21 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4.2025	Quý 4.2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	203.435.243.424	231.142.697.377
Doanh thu cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan	17.241.552.628	14.708.674.852
Cộng	**220.676.796.052**	**245.851.372.229**
Doanh thu bán hàng đối với các bên liên quan	**305.580.000**	**465.867.000**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

22 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Chiết khấu thương mại	12.232.854.988	12.552.490.019
	12.232.854.988	**12.552.490.019**

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	190.152.258.181	217.405.713.768
Chi phí cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan	11.339.253.561	10.455.352.476
Cộng	**201.491.511.742**	**227.861.066.244**

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	27.580.364.890	25.951.857.561
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1.111	-
Cộng	**27.580.366.001**	**25.951.857.561**

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Dự phòng (hoàn nhập) tổn thất đầu tư	(6.771.132.735)	8.918.686.038
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	113.482
Cộng	**(6.771.132.735)**	**8.918.799.520**

26 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Chi phí lương nhân viên	559.185.256	597.391.919
Chi phí hoa hồng môi giới và tiếp thị	486.154.639	-
Cộng	**1.045.339.895**	**597.391.919**

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	25.213.924	23.966.907
Chi phí lương nhân viên	2.171.513.320	2.280.575.579
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.962.545	(4.261.455)
Thuế, phí và lệ phí	(232.536.718)	143.166.354
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.410.874.232	4.460.536.132
Chi phí khác bằng tiền	141.126.291	40.997.270
Cộng	**4.522.153.594**	**6.944.980.787**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Tiền thuê đất	384.906.264	384.906.264
Cộng	**384.906.264**	**384.906.264**

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	**35.351.528.305**	**14.543.595.037**
Các khoản điều chỉnh tăng	444.280.898	445.106.331
- *Chi phí thuê đất không hợp lý, hợp lệ*	*384.906.264*	*384.906.264*
- *Thù lao thành viên HĐQT không chuyên trách*	*60.000.000*	*60.000.000*
- *Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác*	*(625.366)*	*200.067*
Các khoản thu nhập miễn thuế	-	(34.200)
- *Cổ tức nhận được*	-	*(34.200)*
Thu nhập tính thuế TNDN	35.795.809.203	14.988.735.568
Thuế suất áp dụng	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**7.159.161.840**	**2.997.747.113**

30 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	101.497.185.909	84.195.461.483
Các khoản điều chỉnh:	-	-
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi được phân phối từ lợi nhuận sau thuế*	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	101.497.185.909	84.195.461.483
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	384.999.972	384.999.972
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**264**	**219**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

31 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi suy giảm trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	101.497.185.909	84.195.461.483
Các khoản điều chỉnh:	-	-
- 'Quỹ khen thưởng, phúc lợi được phân phối từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	101.497.185.909	84.195.461.483
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	384.999.972	384.999.972
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**264**	**219**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25.213.924	19.762.151
Chi phí lương nhân viên	2.730.698.576	2.401.763.755
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.370.545	9.370.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.232.874.432	16.394.480.178
Chi phí khác bằng tiền	(91.410.427)	32.540.714
Cộng	**16.906.747.050**	**18.857.917.343**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

33 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Do vậy, báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

	Thương mại	Cung cấp dịch vụ	Cộng
	VND	VND	VND
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	**919.142.104.894**	**59.386.126.819**	**978.528.231.713**
Chi phí phân bổ	913.812.027.381	42.472.867.995	956.284.895.376
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**5.330.077.513**	**16.913.258.824**	**22.243.336.337**
Các chi phí không theo bộ phận			23.287.863.286
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			(1.044.526.949)
Doanh thu hoạt động tài chính			98.387.089.592
Chi phí tài chính			(31.519.445.342)
Thu nhập khác			-
Chi phí khác			1.540.468.880
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			25.824.353.196
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			**101.497.185.909**
Tài sản không phân bổ theo bộ phận			**4.542.680.776.777**
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			**127.610.386.984**

Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024

	Thương mại	Cung cấp dịch vụ	Cộng
	VND	VND	VND
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	**911.963.617.553**	**61.667.108.378**	**973.630.725.931**
Chi phí phân bổ	905.862.738.728	44.607.337.980	950.470.076.708
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**6.100.878.825**	**17.059.770.398**	**23.160.649.223**
Các chi phí không theo bộ phận			28.148.366.638
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			(4.987.717.415)
Doanh thu hoạt động tài chính			91.356.348.078
Chi phí tài chính			(20.427.726.974)
Thu nhập khác			440.499.029
Chi phí khác			1.539.960.937
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			21.501.434.246
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			**84.195.461.483**
Tài sản không phân bổ theo bộ phận			**4.459.661.592.025**
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			**146.088.388.141**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

34 . CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Thuê hoạt động

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Tiền thuê hoạt động ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ	11.831.227.263	13.245.153.558

Cho thuê

Theo Hợp đồng nguyên tắc cho thuê văn phòng số 1903/2019/HĐCTVP/TĐ-THS ngày 19/03/2020 với Công ty CP Tôn Đan Hà Nội - Công ty liên kết, Công ty thực hiện cho thuê lại Tòa nhà văn phòng làm việc và cho thuê tại địa chỉ 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội. Thời gian thuê là 15 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Giá thuê phụ thuộc vào giá cho thuê lại của Công ty.

35 . GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Bản chất mối quan hệ
- Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup (Thaigroup)	Công ty liên kết Bên liên quan với người nội bộ
- Công ty CP Du lịch Kim Liên	Công ty liên kết Bên liên quan với người nội bộ
- Công ty CP Tôn Đan Hà Nội	Công ty liên kết Bên liên quan với người nội bộ
- Công ty CP Enclave Phú Quốc	Bên liên quan với người nội bộ
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thaihomes	Bên liên quan với người nội bộ

35 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	**305.580.000**	**465.867.000**
- Công ty CP Enclave Phú Quốc	-	160.287.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thaihomes	305.580.000	305.580.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	**11.185.688.223**	**9.340.344.172**
- Công ty CP Tôn Đan Hà Nội	11.185.688.223	9.243.121.950
- Công ty CP tập đoàn Thaigroup- Chi nhánh Hà Nội	-	97.222.222

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

35 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khác	**92.996.257.038**	**92.666.972.038**
- Công ty CP Du lịch Kim Liên	6.078.808.309	6.078.808.309
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	86.917.448.729	86.588.163.729
Chi phí phải trả	**-**	**193.997.300**
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	-	193.997.300

Thu nhập và tiền lương của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát như sau:

- Thù lao của các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát: 123.000.000 đồng
- Tiền lương của các thành viên Ban Tổng Giám đốc: 531.380.000 đồng
- Tiền lương của các thành viên Ban Kiểm soát: 248.350.119 đồng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Quý 4.2025 VND	Quý 4.2024 VND
1	Nguyễn Chí Kiên	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
2	Vũ Ngọc Định	Tổng Giám đốc	167.100.000	235.388.000
3	Trần Thị Thanh Giang	Thành viên độc lập HĐQT	15.000.000	15.000.000
4	Phan Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
5	Đặng Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc	117.520.000	157.686.000
6	Vũ Thanh Huệ	Phó Tổng Giám đốc	159.480.000	170.132.000
7	Ngô Quyết Tiến	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	117.280.000	190.320.000
8	Nguyễn Thu Vân	Trưởng Ban Kiểm soát	120.429.286	115.394.000
9	Dư Thị Hải Yến	Thành viên BKS	103.308.333	81.617.546
10	Bùi Thị Thanh Nhàn	Thành viên BKS	57.612.500	60.566.061

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024.

Nguyễn Thị Hồng	Ngô Quyết Tiến	Vũ Ngọc Định
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2026