Mẫu số 01-B

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 07./2026/CBTT-THD	*Hà Nội, ngày 31 tháng 03 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) đã được kiểm toán năm 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 đã được kiểm toán năm 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 2025):

☐ 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: 31../03../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 2025.

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 đã được kiểm toán năm 2025

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

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

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

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:
Date: 2026.03.31 10:06:00+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.3

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Tháng 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thaiholdings (sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này 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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- 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; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng: Công ty đã tuân thủ và không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 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 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS

Vũ Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

UHY
Connect to possibility

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Tầng 5, Toà B2, Roman Plaza, Đường Tố Hữu,
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội
T : +84 24 5678 3999
E : uhy-info@uhy.vn
uhy.vn

Số: 292/2026/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thaiholdings (Sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 23/03/2026, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thaiholdings chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thaiholdings tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
UHY
MSDN: 0102021062
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phạm Gia Đạt
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:
0798-2023-112-1

Nguyễn Văn Hải
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:
1395-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.748.302.449.262**	**1.713.791.495.124**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**19.182.991.799**	**68.290.609.155**
Tiền	111		19.182.991.799	68.290.609.155
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**1.720.844.139.422**	**1.634.803.392.404**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	90.428.464.010	123.690.932.520
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.024.375.000	3.325.896.083
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.563.000.000.000	1.450.200.000.000
Các khoản phải thu khác	136	9	64.484.600.412	57.679.863.801
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(93.300.000)	(93.300.000)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**8.275.318.041**	**10.697.493.565**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	5.089.969.649	5.835.421.208
Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.937.021.508	4.862.072.357
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	248.326.884	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.793.163.726.299**	**2.745.870.096.901**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**92.996.257.038**	**92.666.972.038**
Phải thu dài hạn khác	216	9	92.996.257.038	92.666.972.038
Tài sản cố định	**220**		**198.976.048**	**236.458.228**
Tài sản cố định hữu hình	221	13	175.009.201	207.463.381
- Nguyên giá	*222*		*490.946.091*	*490.946.091*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(315.936.890)*	*(283.482.710)*
Tài sản cố định vô hình	227	12	23.966.847	28.994.847
- Nguyên giá	*228*		*50.310.000*	*50.310.000*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(26.343.153)*	*(21.315.153)*
Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**10**	**18.458.741.633**	**17.917.376.633**
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		17.917.376.633	17.917.376.633
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		541.365.000	-
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**14**	**2.589.982.075.419**	**2.532.738.653.217**
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		805.739.620.000	779.489.620.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(15.757.544.581)	(46.750.966.783)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**91.527.676.161**	**102.310.636.785**
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	91.527.676.161	102.310.636.785
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**4.541.466.175.561**	**4.459.661.592.025**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**127.290.488.837**	**146.088.388.141**
Nợ ngắn hạn	**310**		**117.236.286.908**	**138.116.817.852**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	73.803.917.787	100.779.244.856
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	6.710.070
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	25.638.801.455	21.503.427.645
Phải trả người lao động	314		1.611.186.284	1.126.741.493
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		440.376.861	351.437.362
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	8.098.219.015	7.624.437.398
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	6.647.365.864	5.550.333.386
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		996.419.642	1.174.485.642
Nợ dài hạn	**330**		**10.054.201.929**	**7.971.570.289**
Phải trả dài hạn khác	337	18	10.054.201.929	7.971.570.289
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**19**	**4.414.175.686.724**	**4.313.573.203.884**
Vốn chủ sở hữu	**410**		**4.414.175.686.724**	**4.313.573.203.884**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.849.999.720.000	3.849.999.720.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*3.849.999.720.000*	*3.849.999.720.000*
Thặng dư vốn cổ phần	412		(248.500.000)	(248.500.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		11.488.684.620	11.488.684.620
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		552.935.782.104	452.333.299.264
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*452.333.299.264*	*368.137.837.781*
- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*100.602.482.840*	*84.195.461.483*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.541.466.175.561**	**4.459.661.592.025**

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**21**	**1.031.975.039.862**	**1.021.307.507.849**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22	53.446.808.149	47.676.781.918
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**978.528.231.713**	**973.630.725.931**
Giá vốn hàng bán	11	23	956.284.895.376	950.470.076.708
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**22.243.336.337**	**23.160.649.223**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	98.387.089.592	91.356.348.078
Chi phí tài chính	22	25	(30.993.422.202)	(20.427.726.974)
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	-
Chi phí bán hàng	25	26	2.811.107.035	1.706.285.048
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	21.072.457.251	26.442.081.590
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**127.740.283.845**	**106.796.357.637**
Thu nhập khác	31	27	686.989.661	440.499.029
Chi phí khác	32	28	2.229.046.956	1.539.960.937
Lợi nhuận khác	**40**		**(1.542.057.295)**	**(1.099.461.908)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**126.198.226.550**	**105.696.895.729**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	25.595.743.710	21.501.434.246
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**100.602.482.840**	**84.195.461.483**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**30**	**261**	**219**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**30**	**261**	**219**

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	***01***		***126.198.226.550***	***105.696.895.729***
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		37.482.180	72.164.309
Các khoản dự phòng	03		(30.993.422.202)	(20.427.727.025)
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(81.251)	(74.736)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(98.387.008.341)	(91.796.772.371)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***(3.144.803.064)***	***(6.455.514.094)***
Tăng giảm các khoản phải thu	09		31.056.889.211	3.209.788.045
Tăng giảm hàng tồn kho	10		-	(778.690.434)
Tăng giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(22.714.149.369)	40.750.453.105
Tăng giảm chi phí trả trước	12		11.528.412.183	17.426.837.533
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(21.501.427.645)	(26.274.128.175)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(178.066.000)	(896.894.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(4.953.144.684)***	***26.981.851.380***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(541.365.000)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		-	2.000.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.563.000.000.000)	(1.498.200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.450.200.000.000	168.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(26.250.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			1.285.200.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		95.436.811.077	13.748.498.001
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***		***(44.154.553.923)***	***(29.251.501.999)***
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**(49.107.698.607)**	**(2.269.650.619)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**68.290.609.155**	**70.560.185.038**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi	61		81.251	74.736
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**5**	**19.182.991.799**	**68.290.609.155**

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2026

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. 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, Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 23 tháng 07 năm 2025.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 công nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 28 người (tại 01/01/2025 là 32 người).

1.2. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

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

- 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.

1.3. 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, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1. NĂM TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.2. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

3. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được lập theo chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thaiholdings đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam trong việc lập Báo cáo tài chính này.

3.2. HÌNH THỨC KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4.1. CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

4.2. ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

4.3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.4. CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU 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.

4.4. CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI (TIẾP)

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

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.5. 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 các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá hàng xuất kho đối với sản xuất kinh doanh 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 hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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 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.

4.6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (TIẾP)

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.

4.7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

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.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác (nếu có).

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Số năm khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	20
- Máy móc, thiết bị	10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05
- Tài sản cố định khác	04 - 05

4.8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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.

4.9. HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH (BCC)

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

Tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

4.10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được 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.

Công ty liên kết là công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con 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.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác là 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

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư 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 cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý 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, dự phòng được trích lập với mức trích 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 góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Nếu các đơn vị được đầu tư là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

4.10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Các khoản cho vay: được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

4.11. 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.

4.12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư, trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam và được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.13. DOANH THU

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một các chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

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;

4.13. DOANH THU (TIẾP)

- 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 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.

4.14. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

4.15. 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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

4.16. THUẾ

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế có thể khác với lợi nhuận kế toán trước thuế 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 suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

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 thực hiện theo các qui định hiện hành của Nhà nước.

4.17. CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, các Công ty liên doanh liên kết, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	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
	19.182.991.799	**68.290.609.155**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Công ty TNHH MBS	26.262.585.099	-	-	-
- Công ty TNHH MTV PVT	23.447.508.470	-	-	-
- Công ty CP KAITO	11.922.875.634	-	23.382.602.530	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tổng hợp Ninh Bình	11.532.298.997	-	7.445.608.025	-
- 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	-
- Các khách hàng khác	1.964.223.546	-	2.338.620.000	-
	90.428.464.010	**-**	**123.690.932.520**	**-**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
- Công ty CP INNO	2.700.000.000		2.700.000.000	-
- Các đối tượng khác	324.375.000	(93.300.000)	625.896.083	(93.300.000)
	3.024.375.000	**(93.300.000)**	**3.325.896.083**	**(93.300.000)**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty TNHH Đầu tư và Xuất nhập khẩu Naila (1)	371.000.000.000		293.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Ngọc Khánh An (2)	365.000.000.000		261.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Thương Mại Phan Uyên (3)	435.000.000.000		336.200.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Dịch vụ Trường Tuệ (4)	392.000.000.000		370.000.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Hoàng Ngân	-		190.000.000.000	-
	1.563.000.000.000	**-**	**1.450.200.000.000**	**-**

(1): Theo Hợp đồng vay tiền số 03/2025/HĐV/THD-NAILA ngày 13/06/2025 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và Xuất nhập khẩu Naila, số tiền 371 tỷ đồng, lãi suất 7%/năm, thời hạn 11 tháng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 tương ứng với giá trị là 494,27 tỷ đồng theo Thông báo tư vấn giá số 447/2025/0612-01/TB-TRA ngày 10/12/2025 và số 447/2025/0712-01/TB-TRA ngày 10/12/2025 của Công ty thẩm định giá độc lập.

(2): Theo Hợp đồng vay tiền số 01/2025/HĐV/THD-NKA ngày 11/06/2025và các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Ngọc Khánh An, số tiền 365 tỷ đồng, lãi suất 7%/năm, thời hạn 11 tháng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 tương ứng với giá trị là 462,69 tỷ đồng theo Thông báo tư vấn giá số 447/2025/0312-01/TB-TRA ngày 06/12/2025 và số 447/2025/0412-01/TB-TRA ngày 06/12/2025 của Công ty thẩm định giá độc lập.

(3): Theo Hợp đồng vay tiền số 02/2025/HĐV/THD-PU ngày 12/06/2025 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Thương mại Phan Uyên, số tiền 435 tỷ đồng, lãi suất 7%/năm, thời hạn 11 tháng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 tương ứng với giá trị là 878,86 tỷ đồng theo Thông báo tư vấn giá số 447/2025/0512-01/TB-TRA ngày 09/12/2025 của Công ty thẩm định giá độc lập.

(4): Theo Hợp đồng vay tiền số 1006/2025/HĐV/THD-TT ngày 05/06/2025 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại đầu tư và Dịch vụ Trường Tuệ, số tiền 392 tỷ đồng, lãi suất 7%/năm, thời hạn 11 tháng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 tương ứng với giá trị là 498,24 tỷ đồng theo Thông báo tư vấn giá số 447/2025/0112-01/TB-TRA ngày 04/12/2025 và số 447/2025/0212-01/TB-TRA ngày 04/12/2025 của Công ty thẩm định giá độc lập.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**64.484.600.412**	-	**57.679.863.801**	-
- Phải thu lãi cho vay	56.607.287.673	-	53.657.090.409	-
- Chiết khấu thương mại được hưởng	6.015.938.180	-	3.828.776.092	-
- 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	-
	157.480.857.450	-	**150.346.835.839**	-
Phải thu khác bên liên quan	**92.996.257.038**	-	**92.666.972.038**	-

(Chi tiết xem tại Thuyết minh số 34)

(1): Theo Phụ lục số 03 ngày 05/12/2021 và Phụ lục số 06 ngày 14/02/2023 kèm theo Hợp đồng nguyên tắc cho thuê văn phòng số 1903/2019/HĐCTVP/TĐ-THS ngày 19/03/2019 về việc đặt cọc thuê văn phòng, Công ty Cổ phần Thaiholdings có nghĩa vụ đặt cọc thuê văn phòng và chuyển lại toàn bộ tiền đặt cọc nhận từ bên thứ ba (khách thuê lại) cho Công ty Cổ phần Tôn Đản Hà Nội.

(2): Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 28/2020/HĐ/KL-THD ngày 10/07/2020 giữa Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên và Công ty Cổ phần Thaiholdings về việc hợp tác thực hiện triển khai 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, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội:

- Thời hạn hợp tác kinh doanh kể từ ngày ký hợp đồng đến khi kết thúc thời hạn hoạt động của dự án theo hồ sơ được cơ quan nhà nước phê duyệt.

- Công ty Cổ phần Thaiholdings chịu trách nhiệm triển khai công tác chuẩn bị đầu tư và chịu mọi chi phí liên quan đến dự án trong quá trình thực hiện. Nếu dự án không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì Công ty Cổ phần Thaiholdings sẽ tự chịu trách nhiệm mọi chi phí.

10. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	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 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 (xem tại thuyết minh số 9).

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, phường 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, phường 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
	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 19/03/2019 với Công ty CP Tôn Đản Hà Nội, 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, phường 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 ngày 12/09/2014 với Công ty Cổ phần 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.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
01/01/2025	**50.310.000**	**50.310.000**
31/12/2025	**50.310.000**	**50.310.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
01/01/2025	**21.315.153**	**21.315.153**
- Khấu hao trong năm	5.028.000	5.028.000
31/12/2025	**26.343.153**	**26.343.153**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
01/01/2025	**28.994.847**	**28.994.847**
31/12/2025	**23.966.847**	**23.966.847**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2025	**272.727.273**	**110.037.000**	**39.090.909**	**69.090.909**	**490.946.091**
- Thanh lý	-	-	-	-	-
31/12/2025	**272.727.273**	**110.037.000**	**39.090.909**	**69.090.909**	**490.946.091**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2025	**139.728.000**	**46.648.656**	**28.015.145**	**69.090.909**	**283.482.710**
- Khấu hao trong năm	13.632.000	11.004.000	7.818.180		**32.454.180**
- Thanh lý					
31/12/2025	**153.360.000**	**57.652.656**	**35.833.325**	**69.090.909**	**315.936.890**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2025	**132.999.273**	**63.388.344**	**11.075.764**	**-**	**207.463.381**
31/12/2025	**119.367.273**	**52.384.344**	**3.257.584**	**-**	**175.009.201**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 69.090.909 VND (tại ngày 01/01/2025 là 69.090.909 VND).

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	***1.800.000.000.000***	-		***1.800.000.000.000***	-	
- Công ty Cổ phần - Tập đoàn Thaigroup	1.800.000.000.000	-	(***)	1.800.000.000.000	-	
Đầu tư vào đơn vị khác	***805.739.620.000***	(15.757.544.581)		***779.489.620.000***	***(46.750.966.783)***	
- Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên (*)	365.082.660.000	-	(***)	365.082.660.000	(1.140.554.999)	(***)
- Công ty Cổ phần Tôn Đán Hà Nội	414.406.960.000	(12.541.376.591)	(***)	414.406.960.000	(45.610.411.784)	(***)
- Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ LPB (**)	26.250.000.000	(3.216.167.990)	(***)	-	-	

(*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/2025/NQ-HĐQT/THD ngày 02/10/2025, Hội đồng quản trị thông qua việc sử dụng 849.450 cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên để đảm bảo cho khoản vay của bên thứ ba.

(**): Nghị quyết số 03/2025/NQ-HĐQT/THD ngày 20/05/2025 thông qua việc đầu tư mua cổ phần Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ LPB (tên cũ là Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Genesis), số lượng cổ phần là 750.000 cổ phần tương đương 15% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ LPB.

(***): 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 do 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 cách tính giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về Công ty liên kết của Công ty tại 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 - Tập đoàn Thaigroup	Ninh Bình	48,0%	48,0%	Kinh doanh thương mại và đầu tư bất động sản

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)

Thông tin chi tiết về các Khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty tại 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 Đản Hà Nội	Hà Nội	19,52%	19,52%	Kinh doanh bất động sản
Công ty CP Quản lý Quỹ LPB	Hà Nội	15%	15%	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán

15. 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
Ngắn hạn				
- Công ty TNHH Bê tông KAITO Việt Nam	45.431.259.945	45.431.259.945	100.024.049.191	100.024.049.191
- Công ty TNHH MTV Xi măng Xuân Thành Quảng Nam	24.637.822.561	24.637.822.561	-	-
- Các đối tượng khác	3.734.835.281	3.734.835.281	755.195.665	755.195.665
	73.803.917.787	**73.803.917.787**	**100.779.244.856**	**100.779.244.856**

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/khấu trừ trong	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.501.427.645	25.595.743.710	21.501.427.645	25.595.743.710
- 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	-	3.843.823	3.843.823	-
	21.503.427.645	**26.078.750.244**	**21.943.376.434**	**25.638.801.455**
Phải thu				
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	837.689.355	1.086.016.239	248.326.884
	-	**837.689.355**	**1.086.016.239**	**248.326.884**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng tại 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội	8.098.219.015	7.624.437.398
- Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV	*5.323.726.882*	*5.133.946.555*
- Các khách hàng khác	*2.774.492.133*	*2.490.490.843*
	8.098.219.015	**7.624.437.398**

18. 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	626.268.559	1.696.593.440
- 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
	16.701.567.793	**13.521.903.675**

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1. CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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

19.2. CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
- Số lượng cổ phiếu đã được đăng ký phát hành	384.999.972	384.999.972
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra	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/CP)

19.3 CÁC QUỸ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	11.488.684.620	11.488.684.620

19.4 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	**3.849.999.720.000**	**(248.500.000)**	**11.488.684.620**	**369.060.349.561**	**4.230.300.254.181**
- Lãi trong năm	-	-	-	84.195.461.483	84.195.461.483
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(922.511.780)	(922.511.780)
31/12/2024	**3.849.999.720.000**	**(248.500.000)**	**11.488.684.620**	**452.333.299.264**	**4.313.573.203.884**
01/01/2025	**3.849.999.720.000**	**(248.500.000)**	**11.488.684.620**	**452.333.299.264**	**4.313.573.203.884**
- Lãi trong năm	-	-	-	100.602.482.840	100.602.482.840
31/12/2025	**3.849.999.720.000**	**(248.500.000)**	**11.488.684.620**	**552.935.782.104**	**4.414.175.686.724**

20. CÁC KHOẢN NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2025	01/01/2025
Ngoại tệ các loại		
- USD	68,23	68,23
- EUR	2,47	2,47

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu bán hàng	972.588.913.043	959.640.399.471
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.386.126.819	61.667.108.378
	1.031.975.039.862	**1.021.307.507.849**
Doanh thu đối với các bên liên quan *(Chi tiết xem Thuyết minh số 34)*	**1.222.320.000**	**2.245.920.380**

22. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản giảm trừ doanh thu	**53.446.808.149**	**47.676.781.918**
Trong đó:		
+ Chiết khấu thương mại	53.446.808.149	47.676.781.918

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn bán hàng hóa đã bán	913.812.027.381	905.862.738.728
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	42.472.867.995	44.607.337.980
	956.284.895.376	**950.470.076.708**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	98.387.008.341	66.156.239.142
- Lãi bán các khoản đầu tư	-	25.200.000.000
- Lãi từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	-	34.200
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	81.251	74.736
	98.387.089.592	**91.356.348.078**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Dự phòng (Hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(30.993.422.202)	(20.427.727.025)
- Chi phí tài chính khác		51
	(30.993.422.202)	**(20.427.726.974)**

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	**21.072.457.251**	**26.442.081.590**
- Chi phí nhân viên quản lý	7.594.691.137	8.047.000.333
- Chi phí đồ dùng văn phòng	67.244.861	146.935.757
- Khấu hao tài sản cố định	23.850.180	23.850.180
- Thuế, phí, lệ phí	356.876.992	993.188.871
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.699.816.122	16.981.054.548
- Chi phí khác bằng tiền	329.977.959	250.051.901
Các khoản chi phí bán hàng	**2.811.107.035**	**1.706.285.048**
- Chi phí nhân viên bán hàng	2.324.952.396	1.706.285.048
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	372.154.639	-
- Chi phí bán hàng khác	114.000.000	
	23.883.564.286	**28.148.366.638**

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Thanh lý TSCĐ	-	440.499.029
- Thu tiền phạt hợp đồng	686.989.661	-
	686.989.661	**440.499.029**

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Tiền thuê đất	1.539.625.056	1.539.625.056
- Tiền chậm nộp và phạt vi phạm hành chính	843.823	335.881
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	688.578.076	-
- Chi phí khác	1	-
	2.229.046.956	**1.539.960.937**

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**126.198.226.550**	**105.696.895.729**
Các khoản điều chỉnh tăng	**1.780.492.000**	**1.810.275.502**
- Chi phí thuê đất không hợp lý hợp lệ	1.539.625.056	1.539.625.056
- Khấu hao của xe ô tô dưới 9 chỗ vượt trên 1,6 tỷ	-	22.209.323
- Tiền phạt chậm nộp, phạt hành chính về thuế	843.823	335.881
- Thù lao thành viên HĐQT không chuyên trách	240.000.000	240.000.000
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	23.121	8.105.242
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	**127.978.718.550**	**107.507.171.231**
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**25.595.743.710**	**21.501.434.246**

30. LÃI CƠ BẢN/LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

30.1. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100.602.482.840	84.195.461.483
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	100.602.482.840	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/CP)	**261**	**219**

30.2. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100.602.482.840	84.195.461.483
- Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	100.602.482.840	84.195.461.483
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	384.999.972	384.999.972
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)	**261**	**219**

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên vật liệu	67.244.861	146.935.757
Chi phí nhân công	9.919.643.533	9.753.285.381
Khấu hao tài sản cố định	37.482.180	72.164.309
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.645.206.756	61.540.078.399
Chi phí bằng tiền khác	686.854.951	1.243.240.772
	66.356.432.281	**72.755.704.618**

32. 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:

Năm 2025	**Thương mại VND**	**Cung cấp dịch vụ VND**	**Cộng VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	919.142.104.894	59.386.126.819	978.528.231.713
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			23.883.564.286
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			(1.640.227.949)
Doanh thu hoạt động tài chính			98.387.089.592
Chi phí tài chính			(30.993.422.202)
Thu nhập khác			686.989.661
Chi phí khác			2.229.046.956
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			25.595.743.710
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			**100.602.482.840**
Tài sản không phân bổ theo bộ phận			**4.541.466.175.561**
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			**127.290.488.837**

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Năm 2024	**Thương mại VND**	**Cung cấp dịch vụ VND**	**Cộng VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	911.963.617.553	61.667.108.378	973.630.725.931
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**

33. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Thuê hoạt động

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thuê hoạt động ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ	50.809.625.248	54.871.792.784

Theo hợp đồng nguyên tắc cho thuê văn phòng số 1903/2019/HĐCTVP/TĐ-THS ngày 19/03/2020 với Công ty Cổ phần Tôn Đản Hà Nội, Công ty thuê tại Tòa nhà văn phòng làm việc và cho thuê tại địa chỉ 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, phường 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.

Cho thuê

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, phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thu nhập và tiền lương của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát như sau:

	Chức vụ	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Ông Nguyễn Chí Kiên	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
- Bà Trần Thị Thanh Giang	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Ông Vũ Ngọc Định	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	713.095.238	912.308.000
- Ông Phan Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Bà Vũ Thanh Huệ	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	688.194.286	691.292.001
- Ông Đặng Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc	596.451.429	618.006.001
- Ông Ngô Quyết Tiến	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	569.405.685	769.722.000
- Bà Nguyễn Thu Vân	Trưởng Ban Kiểm soát	444.803.287	438.194.000
- Bà Dư Thị Hải Yến	Thành viên BKS	245.398.516	420.048.649
- Bà Bùi Thị Thanh Nhàn	Thành viên BKS	217.932.587	230.715.566
		3.715.281.028	**4.320.286.217**

34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Ngoài các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc. Ban Kiểm soát, các bên liên quan khác với Công ty:

TT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup (Thaigroup)	Công ty liên kết Bên liên quan với người nội bộ
2	Công ty CP Du lịch Kim Liên	Công ty liên kết Bên liên quan với người nội bộ
3	Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	Công ty liên kết Bên liên quan với người nội bộ
4	Công ty CP Enclave Phú Quốc	Bên liên quan với người nội bộ
5	Tổng Công ty CP Bảo hiểm LPBank	Bên liên quan với người nội bộ
6	Công ty CP Phát triển Bất động sản Thaihomes	Bên liên quan với người nội bộ

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	**1.222.320.000**	**2.245.920.380**
- Tổng Công ty CP Bảo hiểm LPBank	-	382.452.380
- Công ty CP Enclave Phú Quốc	-	641.148.000
- Công ty CP Phát triển Bất động sản Thaihomes	1.222.320.000	1.222.320.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	**41.130.496.330**	**42.745.045.439**
- Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup - CN Hà Nội	97.222.222	388.888.888
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	41.012.839.664	42.347.430.625
- Công ty CP Du lịch Kim Liên	20.434.444	8.725.926

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

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

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 23 tháng 3 năm 2026

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