

CÔNG TY CỔ PHẦN  
THAIHOLDINGS

Mẫu số 01-B  
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 19./2026/CBTT-THD

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 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 2.2026 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](mailto:info@thaiholdings.com.vn). Website: <https://thaiholdings.com.vn/>
2. Nội dung thông tin công bố:
  - BCTC Quý 2.2026
    - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
    - ☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
    - ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
  - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
    - + 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 thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30.1.2026 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 Quý 2.2026
- Công văn giải trình chênh lệch LNST Quý 2.2026 so với cùng kỳ năm trước

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Vũ Ngọc Định*

**CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>               | <b><u>TRANG</u></b> |
|--------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC        | 02 - 03             |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT           | 04 - 38             |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 04 - 05             |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 06 - 07             |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 08                  |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 09 - 38             |

**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 hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

**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<br>Kế toán trưởng | Miễn nhiệm ngày 16 tháng 07 năm 2026 |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Hà | Kế toán trưởng                           | Bổ nhiệm ngày 16 tháng 07 năm 2026   |

**Ban Kiểm soát**

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Bà Nguyễn Thu Vân     | Trưởng Ban Kiểm soát |
| Bà Dư Thị Hải Yến     | Thành viên           |
| Bà Bùi Thị Thanh Nhân | 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/9/2024 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 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 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 số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Vũ Ngọc Định**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

*tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                             | Thuyết minh | 30/06/2026<br>VND        | 01/01/2026<br>VND        |
|------------|-----------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          |             | <b>2.016.654.520.615</b> | <b>1.748.302.449.262</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>5</b>    | <b>45.170.114.260</b>    | <b>19.182.991.799</b>    |
| 111        | 1. Tiền                                             |             | 45.170.114.260           | 19.182.991.799           |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>6</b>    | <b>1.662.635.178.086</b> | <b>1.563.000.000.000</b> |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn         |             | 1.662.635.178.086        | 1.563.000.000.000        |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             |             | <b>302.930.391.711</b>   | <b>157.844.139.422</b>   |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 7           | 292.104.930.609          | 90.428.464.010           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 8           | 3.265.556.646            | 3.024.375.000            |
| 135        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                           | 9           | 7.653.204.456            | 64.484.600.412           |
| 136        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 8           | (93.300.000)             | (93.300.000)             |
| <b>160</b> | <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                    |             | <b>5.918.836.558</b>     | <b>8.275.318.041</b>     |
| 161        | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                     | 11          | 5.061.353.558            | 5.089.969.649            |
| 162        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          |             | 857.483.000              | 2.937.021.508            |
| 163        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 15          | -                        | 248.326.884              |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                           |             | <b>3.383.530.316.969</b> | <b>2.793.163.726.299</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                |             | <b>93.376.820.998</b>    | <b>92.996.257.038</b>    |
| 215        | 1. Phải thu dài hạn khác                            | 9           | 93.376.820.998           | 92.996.257.038           |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                          |             | <b>1.199.356.464</b>     | <b>198.976.048</b>       |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                         | 12          | 159.433.617              | 175.009.201              |
| 222        | - Nguyên giá                                        |             | 490.946.091              | 490.946.091              |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                            |             | (331.512.474)            | (315.936.890)            |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                          | 13          | 1.039.922.847            | 23.966.847               |
| 228        | - Nguyên giá                                        |             | 1.068.780.000            | 50.310.000               |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                            |             | (28.857.153)             | (26.343.153)             |
| <b>250</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                  |             | <b>17.917.376.633</b>    | <b>18.458.741.633</b>    |
| 251        | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn     | 10          | 17.917.376.633           | 17.917.376.633           |
| 252        | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  |             | -                        | 541.365.000              |
| <b>260</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                  | <b>6</b>    | <b>3.184.253.935.871</b> | <b>2.589.982.075.419</b> |
| 262        | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết          |             | 2.373.686.427.779        | 1.800.000.000.000        |
| 263        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   |             | 813.239.620.000          | 805.739.620.000          |
| 264        | 3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn |             | (2.672.111.908)          | (15.757.544.581)         |
| <b>270</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                     |             | <b>86.782.827.003</b>    | <b>91.527.676.161</b>    |
| 271        | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                      | 11          | 86.782.827.003           | 91.527.676.161           |
| <b>280</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)</b>          |             | <b>5.400.184.837.584</b> | <b>4.541.466.175.561</b> |

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

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                       | Thuyết minh | 30/06/2026<br>VND        | 01/01/2026<br>VND        |
|------------|-------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           |             | <b>337.198.870.261</b>   | <b>127.290.488.837</b>   |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           |             | <b>327.215.826.375</b>   | <b>117.236.286.908</b>   |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 14          | 285.269.456.260          | 73.803.917.787           |
| 314        | 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 15          | 19.512.363.260           | 25.638.801.455           |
| 315        | 3. Phải trả người lao động                      |             | 622.364.191              | 1.611.186.284            |
| 316        | 4. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 16          | 402.674.500              | 440.376.861              |
| 319        | 5. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn               | 18          | 8.228.367.907            | 8.098.219.015            |
| 320        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                       | 17          | 12.184.180.615           | 6.647.365.864            |
| 323        | 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    |             | 996.419.642              | 996.419.642              |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                           |             | <b>9.983.043.886</b>     | <b>10.054.201.929</b>    |
| 338        | 1. Phải trả dài hạn khác                        | 17          | 9.982.759.489            | 10.054.201.929           |
| 342        | 2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả              |             | 284.397                  | -                        |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        | <b>19</b>   | <b>5.062.985.967.323</b> | <b>4.414.175.686.724</b> |
| 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        |
| 411b       | - Cổ phiếu ưu đãi                               |             | -                        | -                        |
| 412        | 2. Thặng dư vốn                                 |             | (248.500.000)            | (248.500.000)            |
| 418        | 3. Quỹ đầu tư phát triển                        |             | 11.488.684.620           | 11.488.684.620           |
| 420        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            |             | 1.201.746.062.703        | 552.935.782.104          |
| 420a       | - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước |             | 1.100.451.781.323        | 452.333.299.264          |
| 420b       | - LNST chưa phân phối năm nay                   |             | 101.294.281.380          | 100.602.482.840          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>    |             | <b>5.400.184.837.584</b> | <b>4.541.466.175.561</b> |

Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Hà  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Định  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                                            | Thuyết minh | Quý II          |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý II |                  |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|------------------|
|       |                                                                                     |             | Năm 2026        | Năm 2025        | Năm 2026                          | Năm 2025         |
|       |                                                                                     |             | VND             | VND             | VND                               | VND              |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                           | 21          | 353.354.305.517 | 322.405.671.591 | 608.314.249.662                   | 554.429.601.825  |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                                     | 22          | 19.895.356.401  | 15.283.842.038  | 36.364.913.728                    | 28.140.536.613   |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(10 = 01 - 02)                |             | 333.458.949.116 | 307.121.829.553 | 571.949.335.934                   | 526.289.065.212  |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                                                 | 23          | 301.692.026.843 | 301.174.036.136 | 534.637.263.529                   | 514.707.985.928  |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)                  |             | 31.766.922.273  | 5.947.793.417   | 37.312.072.405                    | 11.581.079.284   |
| 22    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                                    | 24          | 27.395.116.792  | 21.920.451.496  | 54.377.440.911                    | 45.884.997.905   |
| 23    | 7. Chi phí tài chính                                                                | 25          | (3.315.281.975) | (8.441.774.512) | (13.085.430.325)                  | (18.567.064.295) |
| 24    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                                                         |             | -               | -               | -                                 | -                |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                                                 | 26          | 656.283.260     | 562.031.164     | 1.221.208.392                     | 1.066.163.745    |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                                     | 27          | 4.979.391.490   | 6.051.276.483   | 8.639.798.363                     | 11.947.821.625   |
| 27    | 9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết                              |             | 26.170.428.560  | -               | 26.170.428.560                    | -                |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>{30 = 20 + 21 + (21 - 22) - (25+26)} |             | 83.012.074.850  | 29.696.711.778  | 121.084.365.446                   | 63.019.156.114   |

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 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                             | Thuyết minh | Quý II                |                       | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý II |                       |
|-------|------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|       |                                                      |             | Năm 2026              | Năm 2025              | Năm 2026                          | Năm 2025              |
|       |                                                      |             | VND                   | VND                   | VND                               | VND                   |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                    |             | -                     | -                     | 295                               | -                     |
| 32    | 12. Chi phí khác                                     | 28          | 384.906.264           | 384.906.264           | 769.812.528                       | 770.656.351           |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                    |             | (384.906.264)         | (384.906.264)         | (769.812.233)                     | (770.656.351)         |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) |             | 82.627.168.586        | 29.311.805.514        | 120.314.553.213                   | 62.248.499.763        |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành     | 29          | 11.393.529.258        | 5.951.344.092         | 19.019.987.436                    | 12.629.807.630        |
| 52    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại      |             | 284.397               |                       | 284.397                           | -                     |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp         |             | <u>71.233.354.931</u> | <u>23.360.461.422</u> | <u>101.294.281.380</u>            | <u>49.618.692.133</u> |
| 61    | 18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                |             | 101.294.281.380       | -                     | 101.294.281.380                   | -                     |
| 62    | 18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát   |             | -                     | -                     | -                                 | -                     |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                         | 30          |                       |                       | 263                               | 129                   |
| 71    | 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                       | 31          |                       |                       | 263                               | 129                   |



Nguyễn Thị Hồng

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

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



Nguyễn Thị Thanh Hà

Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Định

Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý II

| Mã số                                      | CHỈ TIÊU                                                                                   | Thuyết minh | Năm 2026<br>VND   | Năm 2025<br>VND   |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH |                                                                                            |             |                   |                   |
| 01                                         | 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    |             | 120.314.553.213   | 62.248.499.763    |
|                                            | 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                |             |                   |                   |
| 02                                         | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          |             | 18.089.584        | 18.741.090        |
| 03                                         | - Các khoản dự phòng                                                                       |             | (13.085.432.673)  | (18.567.064.295)  |
| 04                                         | - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | 2.188             | (49.156)          |
| 05                                         | - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                    |             | (80.547.869.471)  | (45.884.948.749)  |
| 08                                         | 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           |             | 26.699.342.841    | (2.184.821.347)   |
| 09                                         | - Tăng/giảm các khoản phải thu                                                             |             | (199.746.238.530) | 17.311.136.285    |
| 11                                         | - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)             |             | 216.483.853.301   | (20.725.399.553)  |
| 12                                         | - Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ                                                            |             | 4.773.465.249     | 9.000.803.901     |
| 15                                         | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        |             | (25.595.743.710)  | (21.501.427.645)  |
| 20                                         | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              |             | 22.614.679.151    | (18.099.708.359)  |
| 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               |             | (477.105.000)     | -                 |
| 23                                         | 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    |             | (405.000.000.000) | (294.800.000.000) |
| 24                                         | 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            |             | 392.000.000.000   | 190.000.000.000   |
| 25                                         | 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 |             | (7.500.000.000)   | (26.250.000.000)  |
| 27                                         | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     |             | 24.349.550.498    | 95.430.477.514    |
| 30                                         | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  |             | 3.372.445.498     | (35.619.522.486)  |
| 50                                         | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)                                         |             | 25.987.124.649    | (53.719.230.845)  |
| 60                                         | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                            | 5           | 19.182.991.799    | 68.290.609.155    |
| 61                                         | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    |             | (2.188)           | 49.156            |
| 70                                         | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)                                       | 5           | 45.170.114.260    | 14.571.427.466    |

Nguyễn Thị Hồng

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Hà

Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Định

Tổng Giám đốc

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 30 tháng 06 năm 2026 là 25 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 28 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.

#### Đặc điểm hoạt động kinh doanh trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Theo Nghị quyết 07/2026/NQ-HĐQT/THD ngày 26/05/2026 của HĐQT, Công ty đã thực hiện đầu tư góp vốn thành lập công ty con do Công ty nắm giữ 100% vốn điều lệ.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con, công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2026 như sau:

| Tên công ty con                             | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính                   |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------|----------------------------------------------|
| - Công ty TNHH MTV XD và TM Lộc Trường Phát | Ninh Bình                  | 100%          | 100%                   | Hoàn thiện công trình xây dựng               |
| 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 Thaingroup          | Ninh Bình                  | 48,0%         | 48,0%                  | Kinh doanh thương mại và đầu tư bất động sản |

#### 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.

## **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*

### **2 . NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

#### **Năm tài chính**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

#### **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

### **3 . CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất được ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 20 tháng 04 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ban hành ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

### **4 . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **Các thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BCTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"), có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Ảnh hưởng của các thay đổi chính sách kế toán theo hướng dẫn của Thông tư 99 được áp dụng phi hồi tố. Công ty đã bổ sung thuyết minh thông tin so sánh có thay đổi trên Báo cáo tài chính đối với các chỉ tiêu có sự thay đổi giữa Thông tư 99 và Thông tư 200.

#### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc hợp nhất toàn bộ và phương pháp vốn chủ sở hữu 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập tại ngày 30 tháng 06 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

**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*

**4 . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

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

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

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

**Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh bao gồm việc thành lập một doanh nghiệp mới để kiểm soát doanh nghiệp tham gia hợp nhất

**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.

**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 tài chính**

**Công ty con** là công ty chịu sự kiểm soát của Công ty. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền điều hành các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty con. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp cộng trong Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát

Các số dư, giao dịch, thu nhập và chi phí của các giao dịch nội bộ phát sinh trong kỳ giữa công ty con và Công ty được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các chính sách kế toán của công ty con cũng được thay đổi khi cần thiết nhằm đảm bảo tính nhất quán với các chính sách được Công ty áp dụng

**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. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

## 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*

### 4 . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Công ty dừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/lỗ từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong công ty liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**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 vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chỉ 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.

**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.

**Các khoản cho vay**: được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Việc trích lập dự phòng được thực hiện khi có bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được.

#### 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.

## **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*

### **4 . 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 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

#### **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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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 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:

## **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*

### **4 . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (tiếp theo)**

|                        | <u>Số năm khấu hao</u> |
|------------------------|------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 20                     |
| Máy móc thiết bị       | 10                     |
| Thiết bị quản lý       | 05                     |
| Tài sản cố định khác   | 04 - 05                |

#### **Tài sản cố định vô 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 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 99/20254/TT-BTC ngày 27/10/2025 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 vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Đây là các phần mềm phục vụ quản lý, được khấu hao 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.

## **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*

### **4 . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

#### **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.

#### **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 phân 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

## **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*

### **4 . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

#### **Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

- 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 giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tất cả chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được trình bày vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. 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.

#### **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 chi 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.

## **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*

### **4 . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

#### **Thuế (Tiếp theo)**

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

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

### **5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                 | <b>30/06/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Tiền mặt                        | 221.408.684           | 248.047.449           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 44.948.705.576        | 18.934.944.350        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>45.170.114.260</b> | <b>19.182.991.799</b> |

**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***6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

|                                                      | 30/06/2026               |                          |                  | 01/01/2026               |                          |                  |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
|                                                      | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi   | Giá trị dự phòng | Giá gốc                  | Giá trị có thể thu hồi   | Giá trị dự phòng |
|                                                      | VND                      | VND                      | VND              | VND                      | VND                      | VND              |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                                   |                          |                          |                  |                          |                          |                  |
| Công Ty TNHH Đầu Tư Và Xuất Nhập Khẩu Naila (i)      | 397.167.643.836          | 397.167.643.836          |                  | 371.000.000.000          | 371.000.000.000          |                  |
| Công Ty TNHH MTV Ngọc Khánh An (ii)                  | 390.830.000.000          | 390.830.000.000          |                  | 365.000.000.000          | 365.000.000.000          |                  |
| Công Ty TNHH MTV Thương Mại Phan Uyên (iii)          | 465.783.698.633          | 465.783.698.633          |                  | 435.000.000.000          | 435.000.000.000          |                  |
| Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Dịch Vụ Trường Tuệ |                          |                          |                  | 392.000.000.000          | 392.000.000.000          |                  |
| Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ M2T (iv)             | 408.853.835.617          | 408.853.835.617          |                  |                          |                          |                  |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>1.662.635.178.086</b> | <b>1.662.635.178.086</b> | <b>-</b>         | <b>1.563.000.000.000</b> | <b>1.563.000.000.000</b> | <b>-</b>         |

(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.

**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***6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

(iv) Theo Hợp đồng vay tiền 1205/2026/HĐV/THD-M2T ngày 11/05/2026 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công Ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ M2T, 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.

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                 | 30/06/2026               |                        |                   | 01/01/2026               |                         |                   |
|-------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|
|                                                 | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND        | Giá trị<br>hợp lý | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND         | Giá trị<br>hợp lý |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>                   | -                        | -                      | -                 | -                        | -                       | -                 |
| - Công ty TNHH MTV XD và TM Lộc Trường Phát (1) | -                        | -                      | (*)               | -                        | -                       | (*)               |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>              | <b>2.373.686.427.779</b> | -                      | -                 | <b>1.800.000.000.000</b> | -                       | -                 |
| - Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup              | 2.373.686.427.779        | -                      | (*)               | 1.800.000.000.000        | -                       | (*)               |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                   | <b>813.239.620.000</b>   | <b>(2.672.111.908)</b> | -                 | <b>805.739.620.000</b>   | <b>(15.757.544.581)</b> | -                 |
| - Công ty CP Du lịch Kim Liên                   | 365.082.660.000          | -                      | (*)               | 365.082.660.000          | -                       | (*)               |
| - Công ty CP Tôn Đản Hà Nội                     | 414.406.960.000          | -                      | (*)               | 414.406.960.000          | (12.541.376.591)        | (*)               |
| - Công ty CP Quản lý Quỹ LPB (1)                | 33.750.000.000           | (2.672.111.908)        | (*)               | 26.250.000.000           | (3.216.167.990)         | -                 |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>3.186.926.047.779</b> | <b>(2.672.111.908)</b> | -                 | <b>2.605.739.620.000</b> | <b>(15.757.544.581)</b> | -                 |

(1) Nghị quyết 07/2026/NQ-HĐQT/THD ngày 26/05/2026 của HĐQT, Công ty đã thực hiện đầu tư góp vốn thành lập công ty con do Công ty nắm giữ 100% vốn điều lệ.

(1) Nghị quyết số 01/2026/NQ-HĐQT/THD ngày 06/02/2026 thông qua việc đăng ký mua thêm 750.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ LPB theo phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng 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 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.

**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***6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Thông tin chi tiết về công ty con, công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/06/2026 như sau:**

| Tên công ty con                             | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính     |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------|--------------------------------|
| - Công ty TNHH MTV XD và TM Lộc Trường Phát | Ninh Bình                  | 100,00%       | 100,00%                | Hoàn thiện công trình xây dựng |

| 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 Thaingroup | 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 30/06/2026 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 Dân 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*

**7 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                          | 30/06/2026             |                 | 01/01/2026            |                 |
|----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                                                          | <u>Giá trị</u>         | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá trị</u>        | <u>Dự phòng</u> |
|                                                          | VND                    | VND             | VND                   | VND             |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>                  |                        |                 |                       |                 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tổng hợp Ninh Bình     | 62.222.696.869         | -               | 11.532.298.997        | -               |
| Công ty CP KAITO                                         | 69.143.507.747         | -               | 11.922.875.634        | -               |
| Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Thương mại Toàn Thắng | 56.758.425.915         | -               | 9.672.214.033         | -               |
| Công ty TNHH MTV L2T                                     | -                      | -               | 5.626.758.231         | -               |
| Công ty TNHH MBS                                         | 75.479.949.691         | -               | 26.262.585.099        | -               |
| Công ty TNHH MTV PVT                                     | 21.194.449.342         | -               | 23.447.508.470        | -               |
| Các khoản phải thu khách hàng khác                       | 7.305.901.045          | -               | 1.964.223.546         | -               |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>292.104.930.609</b> | <b>-</b>        | <b>90.428.464.010</b> | <b>-</b>        |

**8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

|                                         | 30/06/2026           |                     | 01/01/2026           |                     |
|-----------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
|                                         | <u>Giá trị</u>       | <u>Dự phòng</u>     | <u>Giá trị</u>       | <u>Dự phòng</u>     |
|                                         | VND                  | VND                 | VND                  | VND                 |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> |                      |                     |                      |                     |
| Công ty CP INNO                         | 2.700.000.000        | -                   | 2.700.000.000        | -                   |
| Trả trước cho người bán khác            | 565.556.646          | (93.300.000)        | 324.375.000          | (93.300.000)        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>3.265.556.646</b> | <b>(93.300.000)</b> | <b>3.024.375.000</b> | <b>(93.300.000)</b> |

**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**

|                                               | <b>30/06/2026</b>      | <b>01/01/2026</b>      |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                               | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| <b>Ngắn hạn</b>                               | <b>7.653.204.456</b>   | <b>64.484.600.412</b>  |
| Phải thu lãi cho vay                          |                        | 56.607.287.673         |
| Phải thu chiết khấu thương mại được hưởng     | 7.653.204.456          | 6.015.938.180          |
| Các khoản phải thu khác                       | -                      | 1.861.374.559          |
| <b>Dài hạn</b>                                | <b>93.376.820.998</b>  | <b>92.996.257.038</b>  |
| Đặt cọc cho Công ty CP Tôn Dân Hà Nội (1)     | 87.298.012.689         | 86.917.448.729         |
| Phải thu theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh (2) | 6.078.808.309          | 6.078.808.309          |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>101.030.025.454</b> | <b>157.480.857.450</b> |
| <b>Phải thu khác là các bên liên quan</b>     | <b>6.078.808.309</b>   | <b>92.996.257.038</b>  |

*(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)*

(1) Đặt cọc cho Công ty CP Tôn Dân 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, Phường Kim Liên, TP. Hà Nội.

**10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

|                             | <b>30/06/2026</b>     |                               | <b>01/01/2026</b>     |                               |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
|                             | <b>Giá gốc</b>        | <b>Giá trị có thể thu hồi</b> | <b>Giá gốc</b>        | <b>Giá trị có thể thu hồi</b> |
|                             | <b>VND</b>            | <b>VND</b>                    | <b>VND</b>            | <b>VND</b>                    |
| Dự án Khu phức hợp Kim Liên | 17.917.376.633        | -                             | 17.917.376.633        | -                             |
| <b>Tổng</b>                 | <b>17.917.376.633</b> | <b>-</b>                      | <b>17.917.376.633</b> | <b>-</b>                      |

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 CHỜ PHÂN BỐ**

|                                                                                                 | <b>30/06/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                 | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                 | <b>5.061.353.558</b>  | <b>5.089.969.649</b>  |
| Chi phí thuê văn phòng tại 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, Phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội (1) | 4.871.125.095         | 4.949.783.104         |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                                                                      | 1.788.460             | 4.172.722             |
| Chi phí chờ phân bổ khác                                                                        | 188.440.003           | 136.013.823           |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                  | <b>86.782.827.003</b> | <b>91.527.676.161</b> |
| Chi phí thuê văn phòng tại 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, Phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội (1) | 73.499.008.584        | 77.053.805.628        |
| Chi phí thuê tại 2B Lê Phụng Hiểu (2)                                                           | 11.564.060.479        | 12.333.873.007        |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                                                                      | 1.685.645.632         | 2.109.948.492         |
| Chi phí chờ phân bổ khác                                                                        | 34.112.308            | 30.049.034            |
| <b>Cộng</b>                                                                                     | <b>91.844.180.561</b> | <b>96.617.645.810</b> |

(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, 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 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 CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc, thiết bị<br>VND | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý<br>VND | TSCĐ hữu hình<br>khác<br>VND | Cộng<br>VND |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                  |                          |                                           |                                     |                              |             |
| 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 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                  |                          |                                           |                                     |                              |             |
| Số dư đầu kỳ                  | 153.360.000                      | 57.652.656               | -                                         | 35.833.325                          | 69.090.909                   | 315.936.890 |
| - Khấu hao trong kỳ           | 6.816.000                        | 5.502.000                | -                                         | 3.257.584                           | -                            | 15.575.584  |
| Số dư cuối kỳ                 | 160.176.000                      | 63.154.656               | -                                         | 39.090.909                          | 69.090.909                   | 331.512.474 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                  |                          |                                           |                                     |                              |             |
| Tại ngày đầu kỳ               | 119.367.273                      | 52.384.344               | -                                         | 3.257.584                           | -                            | 175.009.201 |
| Tại ngày cuối kỳ              | 112.551.273                      | 46.882.344               | -                                         | -                                   | -                            | 159.433.617 |

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng: 108.181.818 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 CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                        | Phần mềm<br>máy vi tính | Cộng          |
|------------------------|-------------------------|---------------|
|                        | VND                     | VND           |
| Nguyên giá TSCĐ        |                         |               |
| Số dư đầu năm          | 50.310.000              | 50.310.000    |
| - Mua trong kỳ         | 1.018.470.000           | 1.018.470.000 |
| Số dư cuối kỳ          | 1.068.780.000           | 1.068.780.000 |
| Giá trị hao mòn lũy kế |                         |               |
| Số dư đầu năm          | 26.343.153              | 26.343.153    |
| - Khấu hao trong kỳ    | 2.514.000               | 2.514.000     |
| Số dư cuối kỳ          | 28.857.153              | 28.857.153    |
| Giá trị còn lại        |                         |               |
| Tại ngày đầu năm       | 23.966.847              | 23.966.847    |
| Tại ngày cuối kỳ       | 1.039.922.847           | 1.039.922.847 |

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

|                                               | 30/06/2026      |                          | 01/01/2026     |                          |
|-----------------------------------------------|-----------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
|                                               | Giá trị         | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị        | Số có khả năng<br>trả nợ |
|                                               | VND             | VND                      | VND            | VND                      |
| Phải trả người bán ngắn hạn                   |                 |                          |                |                          |
| Công ty TNHH MTV Xi măng Xuân Thành Quảng Nam | 185.830.066.229 | 185.830.066.229          | 24.637.822.561 | 24.637.822.561           |
| Công ty TNHH Bê Tông Kaito Việt Nam           | 9.734.518.137   | 9.734.518.137            | 45.431.259.945 | 45.431.259.945           |
| Công ty TNHH Mỹ Hạnh                          | 44.391.572.640  | 44.391.572.640           |                |                          |
| Phải trả người bán khác                       | 45.313.299.254  | 45.313.299.254           | 3.734.835.281  | 3.734.835.281            |
| Cộng                                          | 285.269.456.260 | 285.269.456.260          | 73.803.917.787 | 73.803.917.787           |
| Phải trả người bán là bên liên quan           | 34.174.000      | 34.174.000               | -              | -                        |

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

**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***15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                               | Số đầu kỳ<br>VND      | Số phải nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số điều chỉnh<br>giảm trong kỳ<br>VND | Số đã nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số cuối kỳ<br>VND     |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| <b>Phải nộp</b>               | <b>25.638.801.455</b> | <b>20.039.689.669</b>          | <b>-</b>                              | <b>25.917.800.980</b>        | <b>19.512.363.260</b> |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | -                     | 827.756.280                    |                                       | 165.551.256                  | 413.878.140           |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp    | 25.595.743.710        | 19.019.987.436                 |                                       | 25.595.743.710               | 19.019.987.436        |
| Thuế thu nhập cá nhân         | 43.057.745            | 191.945.953                    |                                       | 156.506.014                  | 78.497.684            |
| <b>Phải thu</b>               | <b>248.326.884</b>    | <b>-</b>                       | <b>-</b>                              | <b>-</b>                     | <b>-</b>              |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | 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 hợp nhất 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**

|                           | <b>30/06/2026</b>  | <b>01/01/2026</b>  |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
|                           | <b>VND</b>         | <b>VND</b>         |
| Chi phí phải trả ngắn hạn |                    |                    |
| Chi phí phải trả khác     | 402.674.500        | 440.376.861        |
| <b>Tổng</b>               | <b>402.674.500</b> | <b>440.376.861</b> |

**17 . PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                          | <b>30/06/2026</b>     | <b>01/01/2026</b>     |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                          | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>Ngắn hạn</b>                          | <b>12.184.180.615</b> | <b>6.647.365.864</b>  |
| Kinh phí công đoàn                       | 3.723.180             | 5.159.125             |
| Bảo hiểm xã hội                          | 46.036.795            | -                     |
| Bảo hiểm y tế                            | 8.119.080             | -                     |
| Bảo hiểm thất nghiệp                     | 3.608.480             | -                     |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn            | 468.453.759           | 626.268.559           |
| Các khoản chiết khấu thương mại phải trả | 7.653.204.456         | 6.015.938.180         |
| Phải trả theo thỏa thuận liên doanh      | 4.000.000.000         |                       |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác        | 1.034.865             | -                     |
| <b>Dài hạn</b>                           | <b>9.982.759.489</b>  | <b>10.054.201.929</b> |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn             | 9.982.759.489         | 10.054.201.929        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>22.166.940.104</b> | <b>16.701.567.793</b> |

**18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                                                                                    | <b>30/06/2026</b> | <b>01/01/2026</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                                    | <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                    |                   |                   |
| Doanh thu cho thuê văn phòng                                                                       | 8.228.367.907     | 8.098.219.015     |
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV                                                                 | 5.405.015.247     | 5.323.726.882     |
| - 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       | 935.550.000       |
| - Các khách hàng khác                                                                              | 1.887.802.660     | 1.838.942.133     |

**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**

|                             | <b>Vốn đầu tư của CSH</b> | <b>Thặng dư vốn cổ phần</b> | <b>Quỹ đầu tư<br/>phát triển</b> | <b>Lợi nhuận sau thuế<br/>chưa phân phối</b> | <b>Cộng</b>              |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|
|                             | <b>VND</b>                | <b>VND</b>                  | <b>VND</b>                       | <b>VND</b>                                   | <b>VND</b>               |
| <b>Số dư đầu năm trước</b>  | <b>3.849.999.720.000</b>  | <b>(248.500.000)</b>        | <b>11.488.684.620</b>            | <b>452.333.299.264</b>                       | <b>4.313.573.203.884</b> |
| Lãi/(lỗ) trong năm          | -                         | -                           | -                                | 100.602.482.840                              | 100.602.482.840          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b> | <b>3.849.999.720.000</b>  | <b>(248.500.000)</b>        | <b>11.488.684.620</b>            | <b>552.935.782.104</b>                       | <b>4.414.175.686.724</b> |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>    | <b>3.849.999.720.000</b>  | <b>(248.500.000)</b>        | <b>11.488.684.620</b>            | <b>552.935.782.104</b>                       | <b>4.414.175.686.724</b> |
| Lãi/(lỗ) kỳ này             | -                         | -                           | -                                | 101.294.281.380                              | 101.294.281.380          |
| Tăng khác                   | -                         | -                           | -                                | 547.515.999.219                              | 547.515.999.219          |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>    | <b>3.849.999.720.000</b>  | <b>(248.500.000)</b>        | <b>11.488.684.620</b>            | <b>1.201.746.062.703</b>                     | <b>5.062.985.967.323</b> |

**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               |               |                          |               |
|-------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|             | 30/06/2026               | Tỷ lệ         | 01/01/2026               | Tỷ lệ         |
|             | VND                      | %             | VND                      | %             |
| Các cổ đông | 3.849.999.720.000        | 100,00        | 3.849.999.720.000        | 100,00        |
| <b>Cộng</b> | <b>3.849.999.720.000</b> | <b>100,00</b> | <b>3.849.999.720.000</b> | <b>100,00</b> |

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

|                                  | Quý 2/2026               | Quý 2/2025               |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                  | VND                      | VND                      |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                          |                          |
| - Vốn góp đầu năm                | 3.849.999.720.000        | 3.849.999.720.000        |
| - Vốn góp cuối năm               | <b>3.849.999.720.000</b> | <b>3.849.999.720.000</b> |

**Cổ phiếu**

|                                                  | 30/06/2026  | 01/01/2026  |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                  | 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**

|       | 30/06/2026 | 01/01/2026 |
|-------|------------|------------|
| - USD | 68,23      | 68,23      |
| - EUR | 2,47       | 2,47       |

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

|                                                       | Quý 2/2026             | Quý 2/2025             |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                       | VND                    | VND                    |
| Doanh thu bán hàng                                    | 309.928.078.195        | 307.565.559.334        |
| Doanh thu cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan | 27.426.227.322         | 14.840.112.257         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                            | 16.000.000.000         |                        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>353.354.305.517</b> | <b>322.405.671.591</b> |
| <b>Doanh thu bán hàng đối với các bên liên quan</b>   | <b>305.580.000</b>     | <b>305.580.000</b>     |

*(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**

|                       | <b>Quý 2/2026</b>     | <b>Quý 2/2025</b>     |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                       | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Chiết khấu thương mại | 19.895.356.401        | 15.283.842.038        |
| Hàng bán bị trả lại   | -                     | -                     |
| <b>Tổng</b>           | <b>19.895.356.401</b> | <b>15.283.842.038</b> |

**23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                                     | <b>Quý 2/2026</b>      | <b>Quý 2/2025</b>      |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                     | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                         | 288.211.163.670        | 290.496.167.367        |
| Chi phí cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan | 13.480.863.173         | 10.677.868.769         |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>301.692.026.843</b> | <b>301.174.036.136</b> |

**24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                                     | <b>Quý 2/2026</b>     | <b>Quý 2/2025</b>     |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                     | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                          | 27.395.387.406        | 21.920.424.528        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ | (270.614)             | 26.968                |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>27.395.116.792</b> | <b>21.920.451.496</b> |

**25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                    | <b>Quý 2/2026</b>      | <b>Quý 2/2025</b>      |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                    | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Dự phòng (hoàn nhập) tổn thất đầu tư               | (3.315.284.163)        | (8.441.774.512)        |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ | 2.188                  | -                      |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>(3.315.281.975)</b> | <b>(8.441.774.512)</b> |

**26 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                           | <b>Quý 2/2026</b>  | <b>Quý 2/2025</b>  |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
|                           | <b>VND</b>         | <b>VND</b>         |
| Chi phí lương nhân viên   | 650.417.467        | 562.031.164        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 5.865.793          | -                  |
| <b>Cộng</b>               | <b>656.283.260</b> | <b>562.031.164</b> |

**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*

**27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | <b>Quý 2/2026</b>    | <b>Quý 2/2025</b>    |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                  | <b>VND</b>           | <b>VND</b>           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 14.849.170           | 15.629.967           |
| Chi phí lương nhân viên          | 2.113.646.169        | 1.589.924.028        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.311.039            | 5.962.545            |
| Thuế, phí và lệ phí              | 831.783.424          | 581.645.948          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.930.707.329        | 3.839.415.294        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 83.094.359           | 18.698.701           |
| <b>Cộng</b>                      | <b>4.979.391.490</b> | <b>6.051.276.483</b> |

**28 . CHI PHÍ KHÁC**

|               | <b>Quý 2/2026</b>  | <b>Quý 2/2025</b>  |
|---------------|--------------------|--------------------|
|               | <b>VND</b>         | <b>VND</b>         |
| Tiền thuê đất | 384.906.264        | 384.906.264        |
| <b>Cộng</b>   | <b>384.906.264</b> | <b>384.906.264</b> |

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

|                                                 | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>      |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                 | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ      | 19.019.987.436        | 12.629.807.630        |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con |                       |                       |
| - Công ty TNHH MTV XD và TM Lộc Trường Phát     | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>19.019.987.436</b> | <b>12.629.807.630</b> |

**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:

|                                                                         | <b>Từ 01/01/2026 đến</b> | <b>Từ 01/01/2025</b>  |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                                                                         | <b>30/06/2026</b>        | <b>đến 30/06/2025</b> |
|                                                                         | <b>VND</b>               | <b>VND</b>            |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                        | 101.294.281.380          | 49.618.692.133        |
| Các khoản điều chỉnh:                                                   | -                        | -                     |
| - <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi được phân phối từ lợi nhuận sau thuế</i> | -                        | -                     |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông                                | 101.294.281.380          | 49.618.692.133        |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm                    | 384.999.972              | 384.999.972           |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>                          | <b>263</b>               | <b>129</b>            |

**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:

|                                                                          | <b>Từ 01/01/2026 đến<br/>30/06/2026</b> | <b>Từ 01/01/2025<br/>đến 30/06/2025</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                          | <b>VND</b>                              | <b>VND</b>                              |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                         | 101.294.281.380                         | 49.618.692.133                          |
| Các khoản điều chỉnh:                                                    | -                                       | -                                       |
| - <i>Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi</i>                                      | -                                       | -                                       |
| - <i>'Quý khen thưởng, phúc lợi được phân phối từ lợi nhuận sau thuế</i> | -                                       | -                                       |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông                                 | 101.294.281.380                         | 49.618.692.133                          |
| 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                           | -                                       | -                                       |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>                         | <b>263</b>                              | <b>129</b>                              |

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**

|                                  | <b>Quý 2/2026</b>     | <b>Quý 2/2025</b>     |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 14.849.170            | 15.629.967            |
| Chi phí lương nhân viên          | 2.764.063.636         | 2.151.955.192         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 12.127.039            | 9.370.545             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 15.410.620.295        | 14.513.876.063        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 914.877.783           | 600.344.649           |
| <b>Cộng</b>                      | <b>19.116.537.923</b> | <b>17.291.176.416</b> |

**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 01/01/2026 đến 31/03/2026**

|                                                             | Thương mại             | Cung cấp dịch vụ      | Cộng                     |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                                             | VND                    | VND                   | VND                      |
| <b>Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>513.567.950.302</b> | <b>58.381.385.632</b> | <b>571.949.335.934</b>   |
| Chi phí phân bổ                                             | 510.477.951.641        | 24.159.311.888        | 534.637.263.529          |
| <b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>                      | <b>3.089.998.661</b>   | <b>34.222.073.744</b> | <b>37.312.072.405</b>    |
| Các chi phí không theo bộ phận                              |                        |                       | 9.861.006.755            |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                           |                        |                       | 27.451.065.650           |
| Doanh thu hoạt động tài chính                               |                        |                       | 54.377.440.911           |
| Chi phí tài chính                                           |                        |                       | (13.085.430.325)         |
| Thu nhập khác                                               |                        |                       | 295                      |
| Chi phí khác                                                |                        |                       | 769.812.528              |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                |                        |                       | 19.019.987.436           |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>             |                        |                       | <b>75.124.137.217</b>    |
| <b>Tài sản không phân bổ theo bộ phận</b>                   |                        |                       | <b>5.400.184.837.584</b> |
| <b>Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận</b>               |                        |                       | <b>337.198.870.261</b>   |

**Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025**

|                                                             | Thương mại             | Cung cấp dịch vụ      | Cộng                     |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                                             | VND                    | VND                   | VND                      |
| <b>Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>496.899.800.397</b> | <b>29.389.264.815</b> | <b>526.289.065.212</b>   |
| Chi phí phân bổ                                             | 493.919.175.337        | 20.788.810.591        | 514.707.985.928          |
| <b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>                      | <b>2.980.625.060</b>   | <b>8.600.454.224</b>  | <b>11.581.079.284</b>    |
| Các chi phí không theo bộ phận                              |                        |                       | 13.013.985.370           |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                           |                        |                       | (1.432.906.086)          |
| Doanh thu hoạt động tài chính                               |                        |                       | 45.884.997.905           |
| Chi phí tài chính                                           |                        |                       | (18.567.064.295)         |
| Thu nhập khác                                               |                        |                       | -                        |
| Chi phí khác                                                |                        |                       | 770.656.351              |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                |                        |                       | 12.629.807.630           |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>             |                        |                       | <b>49.618.692.133</b>    |
| <b>Tài sản không phân bổ theo bộ phận</b>                   |                        |                       | <b>4.479.683.264.590</b> |
| <b>Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận</b>               |                        |                       | <b>116.491.368.573</b>   |

### 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

|                                                                      | <b>Quý 2/2026</b> | <b>Quý 2/2025</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                      | <b>VND</b>        | <b>VND</b>        |
| Tiền thuê hoạt động ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ | 11.645.329.566    | 13.405.391.371    |

##### 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 Dân Hà Nội, Công ty thực hiện cho thuê lại Tòa nhà văn phòng làm việc và cho thuê tại địa chỉ 17 Tổng Dân 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.

#### 35 . GIAO DỊCH VÀ SỎ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

| <b>Bên liên quan</b>                                | <b>Bản chất mối quan hệ</b>    |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| - Công ty TNHH MTV XD và TM Lộc Trường Phát         | Công ty con                    |
| - Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup (Thaingroup)     | Công ty liên kết               |
| - Công ty CP Du lịch Kim Liên                       | Bên liên quan với người nội bộ |
| - Tổng Công ty CP Bảo hiểm LPBANK                   | Bên liên quan với người nội bộ |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thaihomes | Bên liên quan với người nội bộ |

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

##### Giao dịch phát sinh trong kỳ:

|                                                     | <b>Quý 2/2026</b>  | <b>Quý 2/2025</b>    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
|                                                     | <b>VND</b>         | <b>VND</b>           |
| <b>Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>305.580.000</b> | <b>305.580.000</b>   |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thaihomes | 305.580.000        | 305.580.000          |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                        | <b>118.037.239</b> | <b>9.777.758.358</b> |
| - Công ty CP Tôn Dân Hà Nội                         |                    | 9.758.313.914        |
| - Công ty CP Du lịch Kim Liên                       | 31.637.239         | 19.444.444           |
| - Tổng Công ty CP Bảo hiểm LPBank                   | 86.400.000         |                      |

##### Sỏ dư với các bên liên quan:

|                               | <b>30/06/2026</b>    | <b>01/01/2026</b>     |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                               | <b>VND</b>           | <b>VND</b>            |
| <b>Phải thu khác</b>          | <b>6.078.808.309</b> | <b>92.996.257.038</b> |
| - Công ty CP Du lịch Kim Liên | 6.078.808.309        | 6.078.808.309         |
| - Công ty CP Tôn Dân Hà Nội   |                      | 86.917.448.729        |
| <b>Phải trả người bán</b>     | <b>34.174.000</b>    | <b>-</b>              |
| - Công ty CP Du lịch Kim Liên | 34.174.000           |                       |

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

35 . GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Thu nhập và tiền lương của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát Quý 2/2026 như sau:

| STT | Họ và tên            | Chức vụ                               | Quý 2/2026<br>VND | Quý 2/2025<br>VND |
|-----|----------------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1   | Nguyễn Chí Kiên      | Chủ tịch HĐQT                         | 30.000.000        | 30.000.000        |
| 2   | Vũ Ngọc Định         | Tổng Giám đốc                         | 234.424.762       | 188.020.000       |
| 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                     | 200.716.831       | 145.520.000       |
| 6   | Vũ Thanh Huệ         | Phó Tổng Giám đốc                     | 233.195.937       | 160.280.000       |
| 7   | Ngô Quyết Tiến       | Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng | 170.948.914       | 118.320.000       |
| 8   | Nguyễn Thu Vân       | Trưởng Ban Kiểm soát                  | 15.000.000        | 109.634.000       |
| 9   | Dư Thị Hải Yến       | Thành viên BKS                        | 9.000.000         | 34.960.000        |
| 10  | Bùi Thị Thanh Nhân   | Thành viên BKS                        | 9.600.000         | 60.454.000        |

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Do đây là năm đầu tiên Công ty thực hiện hợp nhất Báo cáo tài chính nên số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính (trước đây là Bảng cân đối kế toán) đã được Công ty điều chỉnh phi hồi tố theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025. Ảnh hưởng của việc điều chỉnh phi hồi tố như sau:

Các chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính:

| Mã số | Chỉ tiêu                                     | Số trình bày tại 31/12/2025 (đã được trình bày trước đây) | Phân loại lại       | Số trình bày tại 31/12/2025 (được phân loại lại) |
|-------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|
| 120   | Đầu tư tài chính ngắn hạn                    | (*)                                                       | 1.563.000.000.000   | 1.563.000.000.000                                |
| 123   | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (1) | (*)                                                       | 1.563.000.000.000   | 1.563.000.000.000                                |
| 130   | Các khoản phải thu ngắn hạn                  | 1.720.844.139.422                                         | (1.720.844.139.422) | (**)                                             |
| 130   | Các khoản phải thu ngắn hạn                  | (*)                                                       | 157.844.139.422     | 157.844.139.422                                  |
| 135   | Phải thu về cho vay ngắn hạn (1)             | 1.563.000.000.000                                         | (1.563.000.000.000) | (**)                                             |
| 135   | Phải thu ngắn hạn khác                       | (*)                                                       | 64.484.600.412      | 64.484.600.412                                   |
| 136   | Các khoản phải thu khác                      | 64.484.600.412                                            | (64.484.600.412)    | (**)                                             |
| 136   | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | (*)                                                       | (93.300.000)        | (93.300.000)                                     |
| 137   | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi           | (93.300.000)                                              | 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*

**36 . SỐ LIỆU SO SÁNH (tiếp theo)**

*Các chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo):*

| Mã số | Chỉ tiêu                                         | Số trình bày tại 31/12/2025 (đã được trình bày trước đây) | Phân loại lại       | Số trình bày tại 31/12/2025 (được phân loại lại) |
|-------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|
| 150   | Tài sản ngắn hạn khác                            | 8.275.318.041                                             | (8.275.318.041)     | (**)                                             |
| 151   | Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 5.089.969.649                                             | (5.089.969.649)     | (**)                                             |
| 152   | Thuế GTGT được khấu trừ                          | 2.937.021.508                                             | (2.937.021.508)     | (**)                                             |
| 153   | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 248.326.884                                               | (248.326.884)       | (**)                                             |
| 160   | Tài sản ngắn hạn khác                            | (*)                                                       | 8.275.318.041       | 8.275.318.041                                    |
| 161   | Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                     | (*)                                                       | 5.089.969.649       | 5.089.969.649                                    |
| 162   | Thuế GTGT được khấu trừ                          | (*)                                                       | 2.937.021.508       | 2.937.021.508                                    |
| 163   | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | (*)                                                       | 248.326.884         | 248.326.884                                      |
| 215   | Phải thu dài hạn khác                            | (*)                                                       | 92.996.257.038      | 92.996.257.038                                   |
| 216   | Phải thu dài hạn khác                            | 92.996.257.038                                            | (92.996.257.038)    | (**)                                             |
| 240   | Tài sản dở dang dài hạn                          | 18.458.741.633                                            | (18.458.741.633)    | (**)                                             |
| 241   | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn     | 17.917.376.633                                            | (17.917.376.633)    | (**)                                             |
| 242   | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 541.365.000                                               | (541.365.000)       | (**)                                             |
| 250   | Tài sản dở dang dài hạn                          | (*)                                                       | 18.458.741.633      | 18.458.741.633                                   |
| 251   | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn     | (*)                                                       | 17.917.376.633      | 17.917.376.633                                   |
| 252   | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | (*)                                                       | 541.365.000         | 541.365.000                                      |
| 250   | Đầu tư tài chính dài hạn                         | 2.589.982.075.419                                         | (2.589.982.075.419) | (**)                                             |
| 252   | Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh          | 1.800.000.000.000                                         | (1.800.000.000.000) | (**)                                             |
| 253   | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 805.739.620.000                                           | (805.739.620.000)   | (**)                                             |
| 254   | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                | (15.757.544.581)                                          | 15.757.544.581      | (**)                                             |
| 260   | Đầu tư tài chính dài hạn                         | (*)                                                       | 2.589.982.075.419   | 2.589.982.075.419                                |
| 262   | Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh          | (*)                                                       | 1.800.000.000.000   | 1.800.000.000.000                                |
| 263   | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | (*)                                                       | 805.739.620.000     | 805.739.620.000                                  |
| 264   | Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | (*)                                                       | (15.757.544.581)    | (15.757.544.581)                                 |
| 260   | Tài sản dài hạn khác                             | 91.527.676.161                                            | (91.527.676.161)    | (**)                                             |
| 261   | Chi phí trả trước dài hạn                        | 91.527.676.161                                            | (91.527.676.161)    | (**)                                             |
| 270   | Tài sản dài hạn khác                             | (*)                                                       | 91.527.676.161      | 91.527.676.161                                   |
| 271   | Chi phí chờ phân bổ dài hạn                      | (*)                                                       | 91.527.676.161      | 91.527.676.161                                   |

**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*

**36 . SỐ LIỆU SO SÁNH (tiếp theo)**

*Các chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo):*

| Mã số | Chỉ tiêu                                          | Số trình bày tại 31/12/2025 (đã được trình bày trước đây) | Phân loại lại       | Số trình bày tại 31/12/2025 (được phân loại lại) |
|-------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|
| 270   | Tổng cộng tài sản                                 | 4.541.466.175.561                                         | (4.541.466.175.561) | (**)                                             |
| 280   | Tổng cộng tài sản                                 | (*)                                                       | 4.541.466.175.561   | 4.541.466.175.561                                |
| 313   | Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước          | 25.638.801.455                                            | (25.638.801.455)    | (**)                                             |
| 314   | Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước ngắn hạn | (*)                                                       | 25.638.801.455      | 25.638.801.455                                   |
| 314   | Phải trả người lao động                           | 1.611.186.284                                             | (1.611.186.284)     | (**)                                             |
| 315   | Phải trả người lao động                           | (*)                                                       | 1.611.186.284       | 1.611.186.284                                    |
| 315   | Chi phí phải trả ngắn hạn                         | 440.376.861                                               | (440.376.861)       | (**)                                             |
| 316   | Chi phí phải trả ngắn hạn                         | (*)                                                       | 440.376.861         | 440.376.861                                      |
| 318   | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                 | 8.098.219.015                                             | (8.098.219.015)     | (**)                                             |
| 319   | Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                    | (*)                                                       | 8.098.219.015       | 8.098.219.015                                    |
| 319   | Phải trả ngắn hạn khác                            | 6.647.365.864                                             | (6.647.365.864)     | (**)                                             |
| 320   | Phải trả ngắn hạn khác                            | (*)                                                       | 6.647.365.864       | 6.647.365.864                                    |
| 322   | Quỹ khen thưởng, phúc lợi                         | 996.419.642                                               | (996.419.642)       | (**)                                             |
| 323   | Quỹ khen thưởng, phúc lợi                         | (*)                                                       | 996.419.642         | 996.419.642                                      |
| 337   | Phải trả dài hạn khác                             | 10.054.201.929                                            | (10.054.201.929)    | (**)                                             |
| 338   | Phải trả dài hạn khác                             | (*)                                                       | 10.054.201.929      | 10.054.201.929                                   |
| 410   | Vốn chủ sở hữu                                    | 4.414.175.686.724                                         | (4.414.175.686.724) | (**)                                             |
| 420   | Lợi nhuận sau thuế chưa phân                      | (*)                                                       | 552.935.782.104     | 552.935.782.104                                  |
| 420a  | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước     | (*)                                                       | 452.333.299.264     | 452.333.299.264                                  |
| 420b  | LNST chưa phân phối năm nay                       | (*)                                                       | 100.602.482.840     | 100.602.482.840                                  |
| 421   | Lợi nhuận sau thuế chưa phân                      | 552.935.782.104                                           | (552.935.782.104)   | (**)                                             |
| 421a  | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước     | 452.333.299.264                                           | (452.333.299.264)   | (**)                                             |
| 421b  | LNST chưa phân phối năm nay                       | 100.602.482.840                                           | (100.602.482.840)   | (**)                                             |

(1) Phân loại lại từ Phải thu về cho vay ngắn hạn sang Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

(\*) Các chỉ tiêu mới trên Báo cáo tình hình tài chính theo Thông tư 99

(\*\*) Các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán theo Thông tư 200 không còn được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính theo Thông tư 99

**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

**36 . SỐ LIỆU SO SÁNH (Tiếp theo)**

Các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

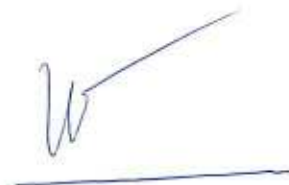
| Mã số | Chỉ tiêu                      | Số trình bày tại 30/06/2025 (đã được trình bày) |                           | Phân loại lại    |                           | Số trình bày tại 30/06/2025 (được phân loại lại) |                           |
|-------|-------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|
|       |                               | Quý 2/2025                                      | Lũy kế đến hết Quý 2/2025 | Quý 2/2025       | Lũy kế đến hết Quý 2/2025 | Quý 2/2025                                       | Lũy kế đến hết Quý 2/2025 |
| 21    | Doanh thu hoạt động tài chính | 21.920.451.496                                  | 45.884.997.905            | (21.920.451.496) | (45.884.997.905)          | -                                                | -                         |
| 22    | Doanh thu hoạt động tài chính | (*)                                             | (*)                       | 21.920.451.496   | 45.884.997.905            | 21.920.451.496                                   | 45.884.997.905            |
| 22    | Chi phí tài chính             | (8.441.774.512)                                 | (18.567.064.295)          | 8.441.774.512    | 18.567.064.295            | -                                                | -                         |
| 23    | Chi phí tài chính             | (*)                                             | (*)                       | (8.441.774.512)  | (18.567.064.295)          | (8.441.774.512)                                  | (18.567.064.295)          |

(\*) Các chỉ tiêu mới trên Báo cáo tình hình tài chính theo Thông tư 99

(\*\*) Các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán theo Thông tư 200 không còn được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính theo Thông tư



Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu



Nguyễn Thị Thanh Hà  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Định  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2026

