

CÔNG TY CỔ PHẦN  
THAIHOLDINGS

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

Số: 20./2026/CBTT-THD

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 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) Riêng và Hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 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 Riêng và Hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2026
    - ☒ BCTC riêng giữa niên độ đã được soát xét (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
    - ☒ BCTC hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét (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 soát xét năm 2026):
      - ☐ 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: 28./08./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.

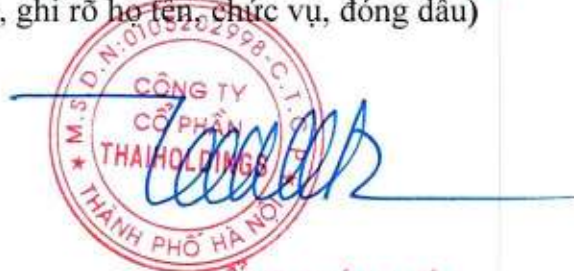
Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC Riêng và Hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
- Công văn giải trình chênh lệch LNST trên BCTC giữa niên độ năm 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

---

Tháng 8 năm 2026

MỤC LỤC

| NỘI DUNG                                                | TRANG   |
|---------------------------------------------------------|---------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                           | 2 - 3   |
| BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ       | 4 - 5   |
| BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ          | 6 - 7   |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ | 8       |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ           | 9       |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ        | 10 - 40 |

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thaiholdings (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát đã điều hành Công ty trong 6 tháng đầu năm 2026 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

|                        |                                          |                            |
|------------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| Ông Vũ Ngọc Định       | Tổng Giám đốc                            |                            |
| Bà Vũ Thanh Huệ        | Phó Tổng Giám đốc                        |                            |
| Ông Đặng Văn Thắng     | Phó Tổng Giám đốc                        |                            |
| Ông Ngô Quyết Tiến     | Phó Tổng Giám đốc<br>kiêm Kế toán trưởng | Miễn nhiệm ngày 16/07/2026 |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Hà | Kế toán trưởng                           | Bổ nhiệm ngày 16/07/2026   |

**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           |

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- 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 riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Vũ Ngọc Định**  
**Tổng Giám đốc**

*Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026*

Số: 970/2026/UHY-BCSX

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty Cổ phần Thaiholdings  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Thaiholdings (Sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25/08/2026, từ trang 06 đến trang 40 kèm theo, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Phạm Gia Đạt

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNDKHN kiểm toán số: 0798-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ***Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

| TÀI SẢN                                          | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>(VND)      | Số đầu năm<br>(VND)      |
|--------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>2.008.667.536.265</b> | <b>1.748.302.449.262</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền               | 110        | 5           | 37.183.379.110           | 19.182.991.799           |
| Tiền                                             | 111        |             | 37.183.379.110           | 19.182.991.799           |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn                        | 120        | 13          | 1.662.635.178.086        | 1.619.607.287.673        |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn         | 123        |             | 1.662.635.178.086        | 1.619.607.287.673        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn                      | 130        |             | 302.930.391.711          | 101.236.851.749          |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | 6           | 292.104.930.609          | 90.428.464.010           |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | 7           | 3.265.556.646            | 3.024.375.000            |
| Phải thu ngắn hạn khác                           | 135        | 8           | 7.653.204.456            | 7.877.312.739            |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 136        |             | (93.300.000)             | (93.300.000)             |
| Tài sản ngắn hạn khác                            | 160        |             | 5.918.587.358            | 8.275.318.041            |
| Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                     | 161        | 10          | 5.061.353.558            | 5.089.969.649            |
| Thuế GTGT được khấu trừ                          | 162        |             | 857.233.800              | 2.937.021.508            |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 163        | 14          | -                        | 248.326.884              |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                           | <b>200</b> |             | <b>2.817.830.890.632</b> | <b>2.793.163.726.299</b> |
| Các khoản phải thu dài hạn                       | 210        |             | 93.376.820.998           | 92.996.257.038           |
| Phải thu dài hạn khác                            | 215        | 8           | 93.376.820.998           | 92.996.257.038           |
| Tài sản cố định                                  | 220        |             | 180.886.464              | 198.976.048              |
| Tài sản cố định hữu hình                         | 221        | 12          | 159.433.617              | 175.009.201              |
| - Nguyên giá                                     | 222        |             | 490.946.091              | 490.946.091              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                         | 223        |             | (331.512.474)            | (315.936.890)            |
| Tài sản cố định vô hình                          | 227        | 11          | 21.452.847               | 23.966.847               |
| - Nguyên giá                                     | 228        |             | 50.310.000               | 50.310.000               |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                         | 229        |             | (28.857.153)             | (26.343.153)             |
| Tài sản dở dang dài hạn                          | 250        | 9           | 17.917.376.633           | 18.458.741.633           |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn     | 251        |             | 17.917.376.633           | 17.917.376.633           |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 252        |             | -                        | 541.365.000              |
| Đầu tư tài chính dài hạn                         | 260        | 13          | 2.618.566.103.201        | 2.589.982.075.419        |
| Đầu tư vào công ty con                           | 261        |             | 8.000.000.000            | -                        |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết          | 262        |             | 1.800.000.000.000        | 1.800.000.000.000        |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 263        |             | 813.239.620.000          | 805.739.620.000          |
| Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264        |             | (2.673.516.799)          | (15.757.544.581)         |
| Tài sản dài hạn khác                             | 270        |             | 87.789.703.336           | 91.527.676.161           |
| Chi phí chờ phân bổ dài hạn                      | 271        | 10          | 87.789.703.336           | 91.527.676.161           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                         | <b>280</b> |             | <b>4.826.498.426.897</b> | <b>4.541.466.175.561</b> |

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ<br>(VND)      | Số đầu năm<br>(VND)      |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>337.198.709.283</b>   | <b>127.290.488.837</b>   |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                              | <b>310</b> |             | <b>327.215.949.794</b>   | <b>117.236.286.908</b>   |
| Phải trả người bán ngắn hạn                     | 311        | 15          | 285.269.456.260          | 73.803.917.787           |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn    | 314        | 14          | 19.512.486.679           | 25.638.801.455           |
| Phải trả người lao động                         | 315        |             | 622.364.191              | 1.611.186.284            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                       | 316        |             | 402.674.500              | 440.376.861              |
| Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                  | 319        | 16          | 8.228.367.907            | 8.098.219.015            |
| Phải trả ngắn hạn khác                          | 320        | 17          | 12.184.180.615           | 6.647.365.864            |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 323        |             | 996.419.642              | 996.419.642              |
| <b>Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>9.982.759.489</b>     | <b>10.054.201.929</b>    |
| Phải trả dài hạn khác                           | 338        | 17          | 9.982.759.489            | 10.054.201.929           |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           | <b>400</b> | <b>18</b>   | <b>4.489.299.717.614</b> | <b>4.414.175.686.724</b> |
| Vốn góp của chủ sở hữu                          | 411        |             | 3.849.999.720.000        | 3.849.999.720.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 3.849.999.720.000        | 3.849.999.720.000        |
| Thặng dư vốn                                    | 412        |             | (248.500.000)            | (248.500.000)            |
| Quỹ đầu tư phát triển                           | 418        |             | 11.488.684.620           | 11.488.684.620           |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 420        |             | 628.059.812.994          | 552.935.782.104          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 420a       |             | 552.935.782.104          | 452.333.299.264          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 420b       |             | 75.124.030.890           | 100.602.482.840          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>4.826.498.426.897</b> | <b>4.541.466.175.561</b> |

Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026

Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Hà  
Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Định  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

| CHỈ TIÊU                                               | Mã số     | Thuyết minh | Kỳ này<br>(VND)       | Kỳ trước<br>(VND)     |
|--------------------------------------------------------|-----------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                 | 01        | 20          | 608.314.249.662       | 554.429.601.825       |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 02        | 21          | 36.364.913.728        | 28.140.536.613        |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 10        |             | 571.949.335.934       | 526.289.065.212       |
| Giá vốn hàng bán                                       | 11        | 22          | 534.568.863.529       | 514.707.985.928       |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>20</b> |             | <b>37.380.472.405</b> | <b>11.581.079.284</b> |
| Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư | 21        |             | -                     | -                     |
| Doanh thu hoạt động tài chính                          | 22        | 23          | 54.376.791.561        | 45.884.997.905        |
| Chi phí tài chính                                      | 23        | 24          | (13.084.025.434)      | (18.567.064.295)      |
| - Trong đó: Chi phí đi vay                             | 24        |             | -                     | -                     |
| Chi phí bán hàng                                       | 25        | 25          | 1.289.608.392         | 1.066.163.745         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                           | 26        | 25          | 8.637.727.030         | 11.947.821.625        |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>         | <b>30</b> |             | <b>94.913.953.978</b> | <b>63.019.156.114</b> |
| Thu nhập khác                                          | 31        |             | 295                   | -                     |
| Chi phí khác                                           | 32        | 26          | 769.812.528           | 770.656.351           |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                                  | <b>40</b> |             | <b>(769.812.233)</b>  | <b>(770.656.351)</b>  |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>               | <b>50</b> |             | <b>94.144.141.745</b> | <b>62.248.499.763</b> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                            | 51        | 27          | 19.020.110.855        | 12.629.807.630        |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                             | 52        |             | -                     | -                     |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>        | <b>60</b> |             | <b>75.124.030.890</b> | <b>49.618.692.133</b> |

Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026

Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu

Nguyễn Thị Thanh Hà  
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Định  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

| Chỉ tiêu                                                                                       | Mã số | Thuyết minh | Kỳ này (VND)      | Kỳ trước (VND)      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|---------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                              |       |             |                   |                     |
| <i>Lợi nhuận trước thuế</i>                                                                    | 01    |             | 94.144.141.745    | 62.248.499.763      |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>                                                                |       |             |                   |                     |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                         | 02    |             | 18.089.584        | 18.741.090          |
| Các khoản dự phòng                                                                             | 03    |             | (13.084.027.782)  | (18.567.064.295)    |
| Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04    |             | 2.188             | (49.156)            |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                         | 05    |             | (54.367.945.208)  | (45.884.948.749)    |
| <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>                           | 08    |             | 26.710.260.527    | (2.184.821.347)     |
| Tăng, giảm các khoản phải thu                                                                  | 09    |             | (199.745.989.330) | 17.311.136.285      |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | 216.483.853.301   | (20.725.399.553)    |
| Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                                 | 12    |             | 4.307.953.916     | 9.000.803.901       |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                              | 15    |             | (25.595.743.710)  | (21.501.427.645)    |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>                                           | 20    |             | 22.160.334.704    | (18.099.708.359)    |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                                 |       |             |                   |                     |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                           | 23    |             | (405.000.000.000) | (1.555.000.000.000) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                   | 24    |             | 392.000.000.000   | 1.450.200.000.000   |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                        | 25    |             | (15.500.000.000)  | (26.250.000.000)    |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                            | 27    |             | 24.340.054.795    | 95.430.477.514      |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>                                               | 30    |             | (4.159.945.205)   | (35.619.522.486)    |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                             |       |             |                   |                     |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>                                            | 40    |             | -                 | -                   |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>                                                          | 50    |             | 18.000.389.499    | (53.719.230.845)    |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                                | 60    | 5           | 19.182.991.799    | 68.290.609.155      |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                        | 61    |             | (2.188)           | 49.156              |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                                                               | 70    | 5           | 37.183.379.110    | 14.571.427.466      |

Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026

**Nguyễn Thị Hồng**  
Người lập biểu

**Nguyễn Thị Thanh Hà**  
Kế toán trưởng



**Vũ Ngọc Định**  
Tổng Giám đốc

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

Công ty Cổ phần Thaiholdings được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký thành lập doanh nghiệp số 0105202998 do Sở Tài chính (trước đây là 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 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 3.849.999.720.000 VND (Ba nghìn tám trăm bốn mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là 26 người (tại 01/01/2026 là 28 người).

**1.2. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH**

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

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

**1.3. CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

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

**1.4. TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn về Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ và sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Theo đó một số số liệu so sánh đã được phân loại, trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

**1.5. CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Danh sách các Công ty con, Công ty liên kết của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

| Tên Công ty                                             | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính                   |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Công ty con</b>                                      |                            |               |                        |                                              |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Lộc Trường Phát | Ninh Bình                  | 100%          | 100%                   | Hoàn thiện công trình xây dựng               |
| <b>Công ty liên kết</b>                                 |                            |               |                        |                                              |
| Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup                        | Ninh Bình                  | 48,0%         | 48,0%                  | Kinh doanh thương mại và đầu tư bất động sản |

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****2.1. KỲ KẾ TOÁN**

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

**2.2. ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1. TUYÊN BỐ VỀ TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thaiholdings đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tại Việt Nam.

Ngoài báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty còn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo quy định về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng các Báo cáo tài chính này nên đọc kết hợp với Báo cáo tài chính hợp nhất để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của cả Nhóm Công ty.

**3.2. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN MỚI VỀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN DOANH NGHIỆP**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn về Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ và sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 01/01/2026. Theo đó, một số số liệu so sánh đã được phân loại, trình bày lại cho phù hợp với quy định của các Thông tư này. Việc phân loại và trình bày lại không làm thay đổi tổng tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận của Công ty đã được báo cáo trước đây.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

**ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

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

**TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Việc trích lập dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết****Công ty con**

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

**Công ty liên kết**

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty, liên kết 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.

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

**ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)*****Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng trình; 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất 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.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng phải thu khó đòi được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**HÀNG TỒN KHO**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Giá hàng xuất kho đối với sản xuất kinh doanh được tính theo phương pháp giá thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

***Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:***

Là khoản dự tính trước để đưa vào chi phí sản xuất, kinh doanh phần giá trị bị giảm xuống thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do vật tư, sản phẩm, hàng hóa tồn kho bị giảm giá.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính. Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải tính theo từng loại vật tư, hàng hóa, sản phẩm tồn kho. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

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

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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 CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu 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 vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

| Loại tài sản                | Số năm khấu hao |
|-----------------------------|-----------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc    | 05 - 50         |
| - Máy móc, thiết bị         | 05 - 20         |
| - Phương tiện vận tải       | 08 - 10         |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05         |
| - Vườn cây lâu năm          | 20              |
| - Tài sản cố định khác      | 08 - 10         |

**TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH VÀ HAO MÒN**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

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 vị trí và trạng thái cần thiết để có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao tài sản cố định vô hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh theo mục đích sử dụng sản. Riêng đối với tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng có thời hạn

**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. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

**HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH (TIẾP)**

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

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

**CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Trường hợp dự án đã hoàn thành đưa vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp nhưng quyết toán dự án chưa được duyệt thì ghi tăng nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (giá tạm tính phải căn cứ vào chi phí thực tế đã phát sinh, chi phí ước tính chắc chắn sẽ phải bỏ ra để có được tài sản cố định) để trích khấu hao tài sản cố định, nhưng sau đó phải điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt.

**NỢ PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận theo giá trị nghĩa vụ hiện tại mà Công ty phải thanh toán trong tương lai, phát sinh từ các giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ đã nhận được hoặc các nghĩa vụ tài chính khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết nợ phải trả theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả 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 Công ty, 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 cổ tức lợi nhuận: Phản ánh các khoản cổ tức, lợi nhuận doanh nghiệp trả cho chủ sở hữu của doanh nghiệp.
- 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.

**DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ**

Doanh thu chờ phân bổ gồm các khoản doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Tài sản được hỗ trợ, tài trợ, biếu, tặng nhưng kèm theo điều kiện để được quản lý, sử dụng, kiểm soát tài sản đó; Các khoản doanh thu chờ phân bổ khác như: Khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống

Doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận vào doanh thu trong kỳ kế toán khi Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ cung cấp hàng hóa, dịch vụ, hoặc được phân bổ theo thời gian hưởng lợi kinh tế của khách hàng, phù hợp với bản chất của giao dịch và các điều khoản trong hợp đồng.

**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp, tình hình phân chia lợi nhuận hoặc áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố các sai sót trọng yếu của các năm trước. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư, trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam và được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**DOANH THU**

Doanh thu được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh, khi chắc chắn thu được lợi ích kinh tế, được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản được quyền nhận, không phân biệt đã thu tiền hay sẽ thu được tiền. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**DOANH THU (TIẾP)*****Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

**CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

Các khoản giảm trừ doanh thu phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, bao gồm: chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Trong đó:

- Chiết khấu thương mại: là khoản giảm giá so với giá bán niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn hoặc giá trị lớn.
- Giảm giá hàng bán: là khoản giảm giá so với giá bán niêm yết cho khách hàng do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất, không đúng quy cách,... theo quy định trong hợp đồng kinh tế.
- Hàng bán bị trả lại: phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân: Vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách,...

**CHI PHÍ**

Giá vốn được ghi nhận khi các chi phí liên quan đến việc tạo ra doanh thu đã phát sinh và có thể xác định một cách đáng tin cậy, phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp, không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Trường hợp cần thiết, các khoản chi phí có liên quan trực tiếp đến doanh thu trong kỳ được ước tính và ghi nhận trên cơ sở các giả định hợp lý và nhất quán. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí ngoài giá vốn bao gồm chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và các chi phí hoạt động khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trên cơ sở phù hợp với doanh thu liên quan và không phụ thuộc vào thời điểm chi trả. Các khoản chi phí này được ghi nhận khi có đầy đủ bằng chứng về việc phát sinh nghĩa vụ và có thể xác định một cách đáng tin cậy.

Các khoản chi phí không mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí được phân loại và trình bày phù hợp với bản chất kinh tế của từng loại chi phí theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

**THUẾ**

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế có thể khác với lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

**THUẾ (TIẾP)**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

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

Các loại thuế khác được thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

**CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

**BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp hàng hoá, dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp hàng hoá, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

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

|                                                    | Số cuối kỳ<br>(VND)   | Số đầu năm<br>(VND)   |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Tiền mặt                                         | 126.422.884           | 248.047.449           |
| - Tiền gửi không kỳ hạn                            | 37.056.956.226        | 18.934.944.350        |
| + Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN<br>Đông Đô | 37.042.788.813        | 18.423.452.100        |
| + Các ngân hàng khác                               | 14.167.413            | 511.492.250           |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>37.183.379.110</b> | <b>19.182.991.799</b> |

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG***Ngắn hạn*

- Công ty TNHH MBS
- Công ty TNHH MTV PVT
- Công ty CP KAITO
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tổng hợp Ninh Bình
- Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Thương mại Toàn Thắng
- Công ty TNHH MTV L2T
- Các khách hàng khác

**Cộng**

| Số cuối kỳ             |              | Số đầu năm            |              |
|------------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| Giá trị VND            | Dự phòng VND | Giá trị VND           | Dự phòng VND |
| <b>292.104.930.609</b> | -            | <b>90.428.464.010</b> | -            |
| 75.479.949.691         | -            | 26.262.585.099        | -            |
| 21.194.449.342         | -            | 23.447.508.470        | -            |
| 69.143.507.747         | -            | 11.922.875.634        | -            |
| 62.222.696.869         | -            | 11.532.298.997        | -            |
| 56.758.425.915         | -            | 9.672.214.033         | -            |
| -                      | -            | 5.626.758.231         | -            |
| 7.305.901.045          | -            | 1.964.223.546         | -            |
| <b>292.104.930.609</b> | -            | <b>90.428.464.010</b> | -            |

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN***Ngắn hạn*

- Công ty CP INNO
- Các đối tượng khác

**Cộng**

| Số cuối kỳ           |                     | Số đầu năm           |                     |
|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| Giá trị VND          | Dự phòng VND        | Giá trị VND          | Dự phòng VND        |
| <b>3.265.556.646</b> | <b>(93.300.000)</b> | <b>3.024.375.000</b> | <b>(93.300.000)</b> |
| 2.700.000.000        | -                   | 2.700.000.000        | -                   |
| 565.556.646          | (93.300.000)        | 324.375.000          | (93.300.000)        |
| <b>3.265.556.646</b> | <b>(93.300.000)</b> | <b>3.024.375.000</b> | <b>(93.300.000)</b> |

## 8. PHẢI THU KHÁC

|                                                 | Số cuối kỳ<br>(VND) |                 | Số đầu năm<br>(VND) |                 |
|-------------------------------------------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
|                                                 | Giá trị<br>VND      | Dự phòng<br>VND | Giá trị<br>VND      | Dự phòng<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>                                 |                     |                 |                     |                 |
| - Chiết khấu thương mại được hưởng              | 7.653.204.456       | -               | 7.877.312.739       | -               |
| - Phải thu khác                                 | 7.653.204.456       | -               | 6.015.938.180       | -               |
|                                                 | -                   | -               | 1.861.374.559       | -               |
| <b>Dài hạn</b>                                  | 93.376.820.998      | -               | 92.996.257.038      | -               |
| - Đặt cọc cho Công ty CP Tôn Đản 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>                                     | 101.030.025.454     | -               | 100.873.569.777     | -               |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>               | 6.078.808.309       | -               | 92.996.257.038      | -               |

(Chi tiết xem thuyết minh số 32)

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

(2): Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 28/2020/HĐ/KL-THD ngày 10/07/2020 giữa Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên và Công ty Cổ phần Thaiholdings về việc hợp tác thực hiện triển khai Dự án Tổ hợp công trình thương mại dịch vụ, khách sạn, văn phòng và căn hộ cho thuê tại số 5-7 Đào Duy Anh, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội:

- Thời hạn hợp tác kinh doanh kể từ ngày ký hợp đồng đến khi kết thúc thời hạn hoạt động của dự án theo hồ sơ được cơ quan Nhà nước phê duyệt.
- Công ty Cổ phần Thaiholdings chịu trách nhiệm triển khai công tác chuẩn bị đầu tư và chịu mọi chi phí liên quan đến dự án trong quá trình thực hiện. Nếu dự án không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì Công ty Cổ phần Thaiholdings sẽ tự chịu trách nhiệm mọi chi phí.

## 9. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

|                                                    | Số cuối kỳ            |                        | Số đầu năm            |                        |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                    | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi |
|                                                    | VND                   | VND                    | VND                   | VND                    |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn       | 17.917.376.633        | 17.917.376.633         | 17.917.376.633        | 17.917.376.633         |
| - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*) | 17.917.376.633        | 17.917.376.633         | 17.917.376.633        | 17.917.376.633         |
| Xây dựng cơ bản dở dang                            | -                     | -                      | 541.365.000           | 541.365.000            |
| - Xây dựng cơ bản dở dang                          | -                     | -                      | 541.365.000           | 541.365.000            |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>17.917.376.633</b> | <b>17.917.376.633</b>  | <b>18.458.741.633</b> | <b>18.458.741.633</b>  |

(\*): Chi phí thực hiện Dự án Khu phức hợp Kim Liên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 28/2020/HĐ/KL-THD ngày 10/07/2020 với Công ty CP Du lịch Kim Liên (xem tại thuyết minh số 8).

## 10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

|                                                                                                   | Số cuối kỳ<br>(VND)   | Số đầu năm<br>(VND)   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                   | <b>5.061.353.558</b>  | <b>5.089.969.649</b>  |
| - Chi phí thuê văn phòng tại 17 Tông Đàn 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>87.789.703.336</b> | <b>91.527.676.161</b> |
| - Chi phí thuê văn phòng tại 17 Tông Đàn 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                                                                        | 1.040.988.641         | 30.049.034            |
| <b>Cộng</b>                                                                                       | <b>92.851.056.894</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 Đàn Hà Nội, Công ty thực hiện thuê Tòa nhà văn phòng làm việc và cho thuê tại địa chỉ 17 Tông Đàn 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, phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 12/09/2014 với Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ với tổng giá trị 29.700.000.000 VND. Hợp đồng có hiệu lực đến hết thời hạn thuê đất kể từ ngày 12/09/2014, trừ khi chấm dứt theo quy định của Pháp luật. Công ty đang thực hiện phân bổ tiền thuê đất trong thời gian 20 năm.

## 11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | Phần mềm vi tính<br>(VND) | Tổng cộng<br>(VND) |
|-------------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                           |                    |
| Số đầu năm                    | 50.310.000                | 50.310.000         |
| Số cuối kỳ                    | 50.310.000                | 50.310.000         |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                           |                    |
| Số đầu năm                    | 26.343.153                | 26.343.153         |
| - Khấu hao trong kỳ           | 2.514.000                 | 2.514.000          |
| Số cuối kỳ                    | 28.857.153                | 28.857.153         |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                           |                    |
| Số đầu năm                    | 23.966.847                | 23.966.847         |
| Số cuối kỳ                    | 21.452.847                | 21.452.847         |

## 12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Thiết bị<br>dụng cụ<br>quản lý | TSCĐ<br>khác      | Tổng cộng          |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------|
|                               | (VND)                    | (VND)               | (VND)                          | (VND)             | (VND)              |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                          |                     |                                |                   |                    |
| Số đầu năm                    | 272.727.273              | 110.037.000         | 39.090.909                     | 69.090.909        | 490.946.091        |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                        | -                   | -                              | -                 | -                  |
| Số cuối kỳ                    | <u>272.727.273</u>       | <u>110.037.000</u>  | <u>39.090.909</u>              | <u>69.090.909</u> | <u>490.946.091</u> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                          |                     |                                |                   |                    |
| Số đầu năm                    | 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 cuối kỳ                    | <u>160.176.000</u>       | <u>63.154.656</u>   | <u>39.090.909</u>              | <u>69.090.909</u> | <u>331.512.474</u> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                          |                     |                                |                   |                    |
| Số đầu năm                    | <u>119.367.273</u>       | <u>52.384.344</u>   | <u>3.257.584</u>               | <u>-</u>          | <u>175.009.201</u> |
| Số cuối kỳ                    | <u>112.551.273</u>       | <u>46.882.344</u>   | <u>-</u>                       | <u>-</u>          | <u>159.433.617</u> |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2026 là 108.181.818 VND (tại ngày 01/01/2026 là 69.090.909 VND).

## 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

## 13.1 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

|                                                        | Số cuối kỳ               |              | Số đầu năm               |              |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
|                                                        | Giá trị VND              | Dự phòng VND | Giá trị VND              | Dự phòng VND |
| <i>Ngắn hạn</i>                                        | <i>1.662.635.178.086</i> | -            | <i>1.619.607.287.673</i> | -            |
| - Cho vay                                              | 1.662.635.178.086        | -            | 1.619.607.287.673        | -            |
| + Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ M2T (1)              | 408.853.835.617          | -            | -                        | -            |
| + Công ty TNHH Đầu tư và Xuất nhập khẩu Naila (2)      | 397.167.643.836          | -            | 384.289.369.863          | -            |
| + Công ty TNHH MTV Ngọc Khánh An (3)                   | 390.830.000.000          | -            | 378.160.000.000          | -            |
| + Công ty TNHH MTV Thương mại Phan Uyên (4)            | 465.783.698.633          | -            | 450.683.835.618          | -            |
| + Công ty TNHH Thương mại Đầu tư và Dịch vụ Trường Tuệ | -                        | -            | 406.474.082.192          | -            |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>1.662.635.178.086</b> | -            | <b>1.619.607.287.673</b> | -            |

- (1): Theo Hợp đồng vay tiền số 1205/2026/HĐV/THD-M2T ngày 11/05/2026 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty và Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ M2T, lãi suất 7%/năm, thời hạn 11 tháng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 tương ứng với giá trị là 524,244 tỷ đồng theo Thông báo tư vấn giá số 447/2026/3006-01/TB-TRA ngày 04/06/2026 của Công ty thẩm định giá độc lập.
- (2): Theo Hợp đồng vay tiền số 03/2025/HĐV/THD-NAILA ngày 13/06/2025 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và Xuất nhập khẩu Naila, lãi suất 7%/năm, thời hạn 15 tháng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 tương ứng với giá trị là 529,236 tỷ đồng theo Thông báo tư vấn giá số 447/2026/5106-01/TB-TRA ngày 10/06/2026 và số 447/2026/5006-01/TB-TRA ngày 10/06/2026 của Công ty thẩm định giá độc lập.
- (3): Theo Hợp đồng vay tiền số 01/2025/HĐV/THD-NKA ngày 11/06/2025 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Ngọc Khánh An lãi suất 7%/năm, thời hạn 15 tháng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 tương ứng với giá trị là 499,404 tỷ đồng theo Thông báo tư vấn giá số 447/2026/3106-01/TB-TRA ngày 04/06/2026 Công ty thẩm định giá độc lập.
- (4): Theo Hợp đồng vay tiền số 02/2025/HĐV/THD-PU ngày 12/06/2025 và các Phụ lục hợp đồng kèm theo giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Thương mại Phan Uyên, lãi suất 7%/năm, thời hạn 15 tháng, được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ 3 tương ứng với giá trị là 830,053 tỷ đồng theo Thông báo tư vấn giá số 447/2026/4506-01/TB-TRA ngày 09/06/2026 của Công ty thẩm định giá độc lập.

**13.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                                               | Số cuối kỳ               |                        |                | Số đầu năm               |                         |                |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|----------------|
|                                                               | Giá gốc                  | Dự phòng               | Giá trị hợp lý | Giá gốc                  | Dự phòng                | Giá trị hợp lý |
|                                                               | VND                      | VND                    | VND            | VND                      | VND                     | VND            |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>                                 | <b>8.000.000.000</b>     | <b>(1.421.983)</b>     |                | -                        | -                       |                |
| - Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Lộc Trường Phát (1) | 8.000.000.000            | (1.421.983)            | (***)          | -                        | -                       |                |
| <b>Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh</b>                | <b>1.800.000.000.000</b> | -                      |                | <b>1.800.000.000.000</b> | -                       |                |
| - Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup                            | 1.800.000.000.000        | -                      | (***)          | 1.800.000.000.000        | -                       | (***)          |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                                 | <b>813.239.620.000</b>   | <b>(2.672.094.816)</b> |                | <b>805.739.620.000</b>   | <b>(15.757.544.581)</b> |                |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên (2)                        | 365.082.660.000          | -                      | (***)          | 365.082.660.000          | -                       | (***)          |
| - Công ty Cổ phần Tôn Đản Hà Nội                              | 414.406.960.000          | -                      | (***)          | 414.406.960.000          | (12.541.376.591)        | (***)          |
| - Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ LPB (3)                         | 33.750.000.000           | (2.672.094.816)        | (***)          | 26.250.000.000           | (3.216.167.990)         | (***)          |

(1): Theo Nghị quyết số 07/2026/NQ-HĐQT/THD ngày 26/05/2026 của Hội đồng quản trị thông qua việc đầu tư góp vốn thành lập công ty con do Công ty Cổ phần Thaiholdings nắm giữ 100% vốn điều lệ.

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

(3): Theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-HĐQT/THD ngày 06/02/2026 của Hội đồng quản trị thông qua việc đăng ký mua thêm cổ phần tại Cổ phần Quản lý Quỹ LPB (tên cũ là Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Genesis), số lượng cổ phần là 750.000 cổ phần, tổng số lượng cổ phần sau khi mua thêm cổ phần là 1.500.000 cổ phần tương đương 15% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ LPB.

(\*\*\*) : Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để Thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường của các khoản đầu tư này và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan chưa hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý.

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****13.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)**

Thông tin chi tiết về Công ty con của Công ty tại 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 TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Lộc Trường Phát | Ninh Bình                  | 100%          | 100%                   | Hoàn thiện công trình xây dựng |

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

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

## 14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

|                               | Số đầu năm<br>VND     | Số phải nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số đã thực nộp/<br>khấu trừ trong kỳ<br>VND | Số cuối năm<br>VND    |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Phải nộp</b>               |                       |                                |                                             |                       |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 25.595.743.710        | 19.020.110.855                 | 25.595.743.710                              | 19.020.110.855        |
| - Thuế thu nhập cá nhân       | 43.057.745            | 191.945.953                    | 156.506.014                                 | 78.497.684            |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất | -                     | 579.429.396                    | 165.551.256                                 | 413.878.140           |
| <b>Cộng</b>                   | <b>25.638.801.455</b> | <b>19.791.486.204</b>          | <b>25.917.800.980</b>                       | <b>19.512.486.679</b> |
| <b>Phải thu</b>               |                       |                                |                                             |                       |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 248.326.884           | 248.326.884                    | -                                           | -                     |
| <b>Cộng</b>                   | <b>248.326.884</b>    | <b>248.326.884</b>             | <b>-</b>                                    | <b>-</b>              |

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|                                                                                    | Số cuối kỳ<br>(VND)    | Số đầu năm<br>(VND)   |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                    | <b>285.269.456.260</b> | <b>73.803.917.787</b> |
| - Công ty TNHH Bê tông KAITO Việt Nam                                              | 9.734.518.137          | 45.431.259.945        |
| - Công ty TNHH MTV Xi măng Xuân Thành<br>Quảng Nam                                 | 185.830.066.229        | 24.637.822.561        |
| - Công ty TNHH Mỹ Hạnh                                                             | 44.391.572.640         | -                     |
| - Các đối tượng khác                                                               | 45.313.299.254         | 3.734.835.281         |
| <b>Cộng</b>                                                                        | <b>285.269.456.260</b> | <b>73.803.917.787</b> |
| <b>Phải trả người bán là bên liên quan</b><br>(Chi tiết xem tại Thuyết minh số 32) | <b>34.174.000</b>      | -                     |

**16. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ**

|                                                                                                       | Số cuối kỳ<br>(VND)  | Số đầu năm<br>(VND)  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                       | <b>8.228.367.907</b> | <b>8.098.219.015</b> |
| Doanh thu cho thuê văn phòng tại 17 Tông Đản<br>và 210 Trần Quang Khải, phường Hoàn Kiếm              |                      |                      |
| + 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<br>(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        |
| <b>Cộng</b>                                                                                           | <b>8.228.367.907</b> | <b>8.098.219.015</b> |

**17. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                       | Số cuối kỳ<br>(VND)   | Số đầu năm<br>(VND)   |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <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           |
| - 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU****18.1. CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU**

|                                  | Kỳ này<br>(VND)   | Kỳ trước<br>(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 kỳ                | 3.849.999.720.000 | 3.849.999.720.000 |

**18.2. CỔ PHIẾU**

|                                                  | Số cuối kỳ<br>CP | Số đầu năm<br>CP |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành            | 384.999.972      | 384.999.972      |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng         | 384.999.972      | 384.999.972      |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                      | 384.999.972      | 384.999.972      |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                | 384.999.972      | 384.999.972      |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                      | 384.999.972      | 384.999.972      |
| * Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP |                  |                  |

## 18.3 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

|                       | Vốn góp của<br>chủ sở hữu<br>VND | Thặng dư vốn<br>VND  | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | LNST thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Tổng cộng<br>VND         |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Số đầu năm            | 3.849.999.720.000                | (248.500.000)        | 11.488.684.620                  | 452.333.299.264                    | 4.313.573.203.884        |
| - Lãi trong năm trước | -                                | -                    | -                               | 100.602.482.840                    | 100.602.482.840          |
| Số cuối năm           | <u>3.849.999.720.000</u>         | <u>(248.500.000)</u> | <u>11.488.684.620</u>           | <u>552.935.782.104</u>             | <u>4.414.175.686.724</u> |
| Số đầu năm            | 3.849.999.720.000                | (248.500.000)        | 11.488.684.620                  | 552.935.782.104                    | 4.414.175.686.724        |
| - Lãi trong kỳ này    | -                                | -                    | -                               | 75.124.030.890                     | 75.124.030.890           |
| Số cuối kỳ            | <u>3.849.999.720.000</u>         | <u>(248.500.000)</u> | <u>11.488.684.620</u>           | <u>628.059.812.994</u>             | <u>4.489.299.717.614</u> |

**19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

|                          | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--------------------------|------------|------------|
| <b>Ngoại tệ các loại</b> |            |            |
| - Dollar Mỹ (USD)        | 68,23      | 68,23      |
| - Euro (EUR)             | 2,47       | 2,47       |

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

|                                                                                | Kỳ này<br>(VND)        | Kỳ trước<br>(VND)      |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa                                             | 549.932.864.030        | 525.040.337.010        |
| - Doanh thu cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan                        | 42.381.385.632         | 29.389.264.815         |
| - Doanh thu dịch vụ khác                                                       | 16.000.000.000         | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                                    | <b>608.314.249.662</b> | <b>554.429.601.825</b> |
| <b>Doanh thu đối với các bên liên quan</b><br>(Chi tiết xem thuyết minh số 32) | <b>611.160.000</b>     | <b>611.160.000</b>     |

**21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

|                                       | Kỳ này<br>(VND)       | Kỳ trước<br>(VND)     |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Khoản chiết khấu thương mại         | 35.824.807.728        | 28.140.536.613        |
| - Khoản doanh thu hàng bán bị trả lại | 540.106.000           | -                     |
| <b>Cộng</b>                           | <b>36.364.913.728</b> | <b>28.140.536.613</b> |

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                   | Kỳ này<br>(VND)        | Kỳ trước<br>(VND)      |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa  | 510.477.951.641        | 493.919.175.337        |
| - Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 24.090.911.888         | 20.788.810.591         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>534.568.863.529</b> | <b>514.707.985.928</b> |

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                                 | Kỳ này<br>(VND)       | Kỳ trước<br>(VND)     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay    | 54.376.791.561        | 45.884.948.749        |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá cuối kỳ | -                     | 49.156                |
| <b>Cộng</b>                     | <b>54.376.791.561</b> | <b>45.884.997.905</b> |

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                        | Kỳ này<br>(VND)         | Kỳ trước<br>(VND)       |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - Dự phòng (hoàn nhập) tổn thất đầu tư vào đơn vị khác | (13.084.027.782)        | (18.567.064.295)        |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá cuối kỳ                         | 2.188                   | -                       |
| - Các khoản chi phí khác                               | 160                     | -                       |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>(13.084.025.434)</b> | <b>(18.567.064.295)</b> |

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                               | Kỳ này<br>(VND)      | Kỳ trước<br>(VND)     |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>8.637.727.030</b> | <b>11.947.821.625</b> |
| - Chi phí nhân viên quản lý                   | 3.795.897.352        | 3.264.244.508         |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng                   | 29.657.912           | 32.079.666            |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ                       | 11.273.584           | 11.925.090            |
| - Thuế, phí, lệ phí                           | 834.987.582          | 588.205.082           |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 3.860.272.120        | 7.875.271.662         |
| - Chi phí bằng tiền khác                      | 105.638.480          | 176.095.617           |
| <b>Các khoản chi phí bán hàng</b>             | <b>1.289.608.392</b> | <b>1.066.163.745</b>  |
| - Chi phí nhân viên                           | 1.212.983.620        | 1.066.163.745         |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 76.624.772           | -                     |

**26. CHI PHÍ KHÁC**

|                                            | Kỳ này<br>(VND)    | Kỳ trước<br>(VND)  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| - Tiền thuê đất                            | 769.812.528        | 769.812.528        |
| - Tiền chậm nộp và phạt vi phạm hành chính | -                  | 843.823            |
| <b>Cộng</b>                                | <b>769.812.528</b> | <b>770.656.351</b> |

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

|                                               | Kỳ này<br>(VND)       | Kỳ trước<br>(VND)     |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>      | <b>94.144.141.745</b> | <b>62.248.499.763</b> |
| <b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>              | <b>956.412.528</b>    | <b>900.538.385</b>    |
| - Chi phí thuê đất không hợp lý hợp lệ        | 769.812.528           | 769.812.528           |
| - Tiền phạt chậm nộp, phạt hành chính về thuế | -                     | 843.823               |
| - Thù lao thành viên HĐQT không chuyên trách  | 186.600.000           | 120.000.000           |
| - Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác           | -                     | 9.882.034             |
| <b>Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ</b>       | <b>95.100.554.273</b> | <b>63.149.038.148</b> |
| - Thuế suất                                   | 20%                   | 20%                   |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>            | <b>19.020.110.855</b> | <b>12.629.807.630</b> |

**28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                    | Kỳ này<br>(VND)       | Kỳ trước<br>(VND)     |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 29.657.912            | 32.079.666            |
| - Chi phí nhân công                | 5.008.880.972         | 4.330.408.253         |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 18.089.584            | 18.741.090            |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 28.020.992.780        | 28.657.266.253        |
| - Chi phí khác bằng tiền           | 940.626.062           | 764.300.699           |
| <b>Cộng</b>                        | <b>34.018.247.310</b> | <b>33.802.795.961</b> |

**29. 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:

| Kỳ này                                                       | Thương mại             | Cung cấp dịch vụ      | Cộng                   |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                              | VND                    | VND                   | VND                    |
| Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 513.567.950.302        | 58.381.385.632        | 571.949.335.934        |
| <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        | 24.090.911.888        | 534.568.863.529        |
| <b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>                       | <b>3.089.998.661</b>   | <b>34.290.473.744</b> | <b>37.380.472.405</b>  |
| Các chi phí không theo bộ phận                               |                        |                       | 9.927.335.422          |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh                            |                        |                       | 27.453.136.983         |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                |                        |                       | 54.376.791.561         |
| Chi phí tài chính                                            |                        |                       | (13.084.025.434)       |
| Thu nhập khác                                                |                        |                       | 295                    |
| Chi phí khác                                                 |                        |                       | 769.812.528            |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                 |                        |                       | 19.020.110.855         |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>              |                        |                       | <b>75.124.030.890</b>  |
| Tài sản không phân bổ theo bộ phận                           |                        |                       | 4.826.498.426.897      |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận                       |                        |                       | 337.198.709.283        |

**29. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**

| Kỳ trước                                                     | Thương mại             | Cung cấp dịch vụ      | Cộng                   |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                                              | VND                    | VND                   | VND                    |
| Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 496.899.800.397        | 29.389.264.815        | 526.289.065.212        |
| <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>  |
| Tài sản không phân bổ theo bộ phận                           |                        |                       | 4.479.683.264.590      |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận                       |                        |                       | 116.491.368.573        |

**30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi trên cổ phiếu thì trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ trình bày thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu, lãi suy giảm trên cổ phiếu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, Công ty không trình bày chi tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

**31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG****Thuê hoạt động**

|                                                                           | Kỳ này<br>(VND) | Kỳ trước<br>(VND) |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| - Tiền thuê hoạt động ghi nhận vào<br>Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ | 23.526.282.772  | 26.713.862.875    |

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

**Cho thuê**

Công ty thực hiện cho thuê lại Tòa nhà văn phòng làm việc và cho thuê tại địa chỉ 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

**32. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

|                           |                                           | Kỳ này<br>VND        | Kỳ trước<br>VND      |
|---------------------------|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Ông Nguyễn Chí Kiên     | Chủ tịch HĐQT                             | 60.000.000           | 60.000.000           |
| - Bà Trần Thị Thanh Giang | Thành viên độc lập HĐQT                   | 30.000.000           | 30.000.000           |
| - Ông Vũ Ngọc Định        | Thành viên HĐQT<br>kiêm Tổng Giám đốc     | 372.744.762          | 323.840.000          |
| - Ông Phan Mạnh Hùng      | Thành viên HĐQT                           | 30.000.000           | 30.000.000           |
| - Bà Vũ Thanh Huệ         | Thành viên HĐQT<br>kiêm Phó Tổng Giám đốc | 423.958.794          | 318.520.000          |
| - Ông Đặng Văn Thắng      | Phó Tổng Giám đốc                         | 343.591.117          | 288.800.000          |
| - Ông Ngô Quyết Tiến      | Phó Tổng Giám đốc<br>kiêm Kế toán trưởng  | 312.027.758          | 306.280.000          |
| - Bà Nguyễn Thu Vân       | Trưởng Ban Kiểm soát                      | 30.000.000           | 215.714.000          |
| - Bà Dư Thị Hải Yến       | Thành viên BKS                            | 18.000.000           | 44.913.190           |
| - Bà Bùi Thị Thanh Nhân   | Thành viên BKS                            | 18.600.000           | 111.954.000          |
|                           |                                           | <b>1.638.922.431</b> | <b>1.730.021.190</b> |

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

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

| TT | Bên liên quan                                           | Mối quan hệ                                           |
|----|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1  | Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Lộc Trường Phát | Công ty con                                           |
| 2  | Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup (Thaingroup)           | Công ty liên kết<br>Bên liên quan với người nội bộ    |
| 3  | Công ty CP Du lịch Kim Liên                             | Công ty đầu tư khác<br>Bên liên quan với người nội bộ |
| 4  | Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ LPB                         | Công ty đầu tư khác                                   |
| 5  | Tổng Công ty CP Bảo hiểm LPBank                         | Bên liên quan với người nội bộ                        |
| 6  | Công ty CP Phát triển Bất động sản Thaihomes            | Bên liên quan với người nội bộ                        |

## Giao dịch với các bên liên quan

|                                                   | Kỳ này<br>(VND)    | Kỳ trước<br>(VND)     |
|---------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b> | <b>611.160.000</b> | <b>611.160.000</b>    |
| - Công ty CP Phát triển Bất động sản Thaihomes    | 611.160.000        | 611.160.000           |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                      | <b>118.037.239</b> | <b>19.870.945.074</b> |
| - Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup - CN Hà Nội    | -                  | 97.222.222            |
| - Công ty CP Du lịch Kim Liên                     | 31.637.239         | 20.434.444            |
| - Tổng Công ty CP Bảo hiểm LPBank                 | 86.400.000         | -                     |
| - Công ty CP Tôn Dân                              | -                  | 19.753.288.408        |

## Số dư với các bên liên quan

|                               | Số cuối kỳ<br>(VND)  | Số đầu năm<br>(VND)   |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <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          | -                    | 86.917.448.729        |
| <b>Phải trả người bán</b>     | <b>34.174.000</b>    | -                     |
| - Công ty CP Du lịch Kim Liên | 34.174.000           | -                     |

## 33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 của Công ty đã được kiểm toán và số liệu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 của Công ty đã được soát xét.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025. Theo đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính đã được Công ty phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC.

Bảng so sánh số liệu so sánh đã trình bày cuối năm trước, kỳ trước, trước và sau khi trình bày lại như sau:

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

| Mã số | Chỉ tiêu                                     | Số cuối năm trước<br>(đã được trình bày trước đây) | Phân loại lại       | Số đầu năm nay<br>(được phân loại lại) |
|-------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|
| 120   | Đầu tư tài chính ngắn hạn                    | (*)                                                | 1.619.607.287.673   | 1.619.607.287.673                      |
| 123   | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn     | (*)                                                | 1.619.607.287.673   | 1.619.607.287.673                      |
| 130   | Các khoản phải thu ngắn hạn                  | 1.720.844.139.422                                  | (1.720.844.139.422) | (**)                                   |
| 130   | Các khoản phải thu ngắn hạn                  | (*)                                                | 101.236.851.749     | 101.236.851.749                        |
| 135   | Phải thu về cho vay ngắn hạn                 | 1.563.000.000.000                                  | (1.563.000.000.000) | (**)                                   |
| 135   | Phải thu ngắn hạn khác                       | (*)                                                | 7.877.312.739       | 7.877.312.739                          |
| 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          | (**)                                   |
| 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) | (**)                                   |

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

| Mã số | Chi tiêu                                          | Số cuối năm trước<br>(đã được trình bày trước đây) | Phân loại lại       | Số đầu năm nay<br>(được phân loại lại) |
|-------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|
| 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                         |
| 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 phối                 | (*)                                                | 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 phối                 | 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)   | (**)                                   |

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

(\*\*) Các chi 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.

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

| Mã số | Chỉ tiêu                      | Số trình bày cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 (đã được trình bày) | Phân loại lại    | Số trình bày cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 (kỳ trước) (được phân loại lại) |
|-------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21    | Doanh thu hoạt động tài chính | 45.884.997.905                                                                         | (45.884.997.905) | (**)                                                                                               |
| 22    | Doanh thu hoạt động tài chính | (*)                                                                                    | 45.884.997.905   | 45.884.997.905                                                                                     |
| 22    | Chi phí tài chính             | (18.567.064.295)                                                                       | 18.567.064.295   | (**)                                                                                               |
| 23    | Chi phí tài chính             | (*)                                                                                    | (18.567.064.295) | (18.567.064.295)                                                                                   |

(\*) Các chỉ tiêu mới trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo Thông tư 99.

(\*\*) Các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo Thông tư 200 không còn được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo Thông tư 99.

Phê duyệt, ngày 25 tháng 08 năm 2026

  
Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu

  
Nguyễn Thị Thanh Hà  
Kế toán trưởng

  
Vũ Ngọc Định  
Tổng Giám đốc

