

Số: 15./2025/CBTT-THD

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Thaiholdings thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 3.2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Thaiholdings
  - Mã chứng khoán: THD
  - Địa chỉ: Số 210 Đường Trần Quang Khải, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
  - Điện thoại liên hệ/Tel: (84-24) 3968 9898. Fax: (84-24) 3525 9898.
  - Email: [info@thaiholdings.com.vn](mailto:info@thaiholdings.com.vn). Website: <https://thaiholdings.com.vn/>
2. Nội dung thông tin công bố:
  - BCTC Quý 3.2025
    - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
      - ☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
      - ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
    - Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
      - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):
        - ☐ Có ☐ Không
      - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
        - ☐ Có ☐ Không
      - + Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):
        - ☐ Có ☐ Không
      - Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:
        - ☐ Có ☐ Không
      - + Lợi nhuận sau 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: 20.10.2025 tại đường dẫn: <https://thaiholdings.com.vn/quan-he-co-dong/>

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

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

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

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

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC Quý 3.2025

**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**  
**Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025**

**MỤC LỤC**

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



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thaiholdings (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Ban Kiểm soát**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp được áp dụng tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh, và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Vũ Ngọc Định**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN***Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025*

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.677.019.374.963</b>	<b>1.713.791.495.124</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>7.126.640.068</b>	<b>68.290.609.155</b>
111	1. Tiền		7.126.640.068	68.290.609.155
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.661.792.246.789</b>	<b>1.634.803.392.404</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	60.716.998.914	123.690.932.520
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	5.643.432.754	3.325.896.083
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.563.000.000.000	1.450.200.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	32.525.115.121	57.679.863.801
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(93.300.000)	(93.300.000)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.100.488.106</b>	<b>10.697.493.565</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.645.724.278	5.835.421.208
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.454.763.828	4.862.072.357
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.786.121.132.188</b>	<b>2.745.870.096.901</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>92.666.972.038</b>	<b>92.666.972.038</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	92.666.972.038	92.666.972.038
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>208.346.593</b>	<b>236.458.228</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	183.122.746	207.463.381
222	- Nguyên giá		490.946.091	490.946.091
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(307.823.345)	(283.482.710)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	25.223.847	28.994.847
228	- Nguyên giá		50.310.000	50.310.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(25.086.153)	(21.315.153)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>10</b>	<b>17.917.376.633</b>	<b>17.917.376.633</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		17.917.376.633	17.917.376.633
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5</b>	<b>2.583.736.965.824</b>	<b>2.532.738.653.217</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		805.739.620.000	779.489.620.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(22.002.654.176)	(46.750.966.783)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>91.591.471.100</b>	<b>102.310.636.785</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	91.591.471.100	102.310.636.785
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>		<b>4.463.140.507.151</b>	<b>4.459.661.592.025</b>

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>76.262.483.823</b>	<b>146.088.388.141</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>66.614.320.094</b>	<b>138.116.817.852</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	10.865.307.504	100.779.244.856
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		24.743.801.723	6.710.070
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	18.858.781.138	21.503.427.645
314	4. Phải trả người lao động		829.580.153	1.126.741.493
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	-	351.437.362
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	6.617.128.847	7.624.437.398
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	3.703.301.087	5.550.333.386
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		996.419.642	1.174.485.642
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>9.648.163.729</b>	<b>7.971.570.289</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	17	9.648.163.729	7.971.570.289
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.386.878.023.328</b>	<b>4.313.573.203.884</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>4.386.878.023.328</b>	<b>4.313.573.203.884</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.849.999.720.000	3.849.999.720.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.849.999.720.000	3.849.999.720.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(248.500.000)	(248.500.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		11.488.684.620	11.488.684.620
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		525.638.118.708	452.333.299.264
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		452.333.299.264	368.137.837.781
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		73.304.819.444	84.195.461.483
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>		<b>4.463.140.507.151</b>	<b>4.459.661.592.025</b>


Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025


Ngô Quyết Tiến  
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Định  
Tổng Giám đốc

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	256.868.641.985	256.146.295.843	811.298.243.810	775.456.135.620
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22	13.073.416.548	10.922.443.358	41.213.953.161	35.124.291.899
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		243.795.225.437	245.223.852.485	770.084.290.649	740.331.843.721
11	4. Giá vốn hàng bán	23	240.085.397.706	239.185.345.192	754.793.383.634	722.609.010.464
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		3.709.827.731	6.038.507.293	15.290.907.015	17.722.833.257
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	24.921.725.686	25.629.154.082	70.806.723.591	65.404.603.999
22	7. Chi phí tài chính	25	(6.181.248.312)	(7.865.378.062)	(24.748.312.607)	(29.346.413.012)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	-	-
25	8. Chi phí bán hàng	26	508.285.061	506.929.521	1.574.448.806	1.108.893.129
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	4.198.099.366	6.443.029.333	16.145.920.991	19.497.100.803
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25+26)}		30.106.417.302	32.583.080.583	93.125.573.416	91.867.856.336
31	11. Thu nhập khác		-	-	-	440.499.029
32	12. Chi phí khác	28	384.906.265	384.906.264	1.155.562.616	1.155.054.673
40	13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		(384.906.265)	(384.906.264)	(1.155.562.616)	(714.555.644)

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



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

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND	VND	VND
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		29.721.511.037	32.198.174.319	91.970.010.800	91.153.300.692
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	6.035.383.726	6.528.617.152	18.665.191.356	18.503.687.133
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>23.686.127.311</u>	<u>25.669.557.167</u>	<u>73.304.819.444</u>	<u>72.649.613.559</u>
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30			190	189
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (60 = 50 - 51)	31			190	189



Nguyễn Thị Hồng

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025



Ngô Quyết Tiến

Kế toán trưởng



Vũ Ngọc Định

Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		91.970.010.800	91.153.300.692
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		28.111.635	62.793.764
03	- Các khoản dự phòng		(24.748.312.607)	(29.346.413.063)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(80.140)	(188.218)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(70.806.643.451)	(65.844.914.810)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(3.556.913.763)	(3.975.421.635)
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		62.591.336.338	(28.211.984.480)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho			(778.690.434)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(66.811.602.029)	11.585.275.581
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		11.908.862.615	12.155.871.946
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.501.427.645)	(26.274.128.175)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(178.066.000)	(896.894.600)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(17.547.810.484)	(36.395.971.797)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác			2.000.000.000
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.563.000.000.000)	(1.308.200.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.450.200.000.000	
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(26.250.000.000)	
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			1.285.200.000.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		95.433.761.257	22.464.288
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(43.616.238.743)	(20.977.535.712)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)		(61.164.049.227)	(57.373.507.509)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	68.290.609.155	70.560.185.038
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		80.140	188.218
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	4	7.126.640.068	13.186.865.747







Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu

Ngô Quyết Tiến  
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Định  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **1 . THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

#### **Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 28 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 32 người).

#### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

#### **Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

#### **Năm tài chính**

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

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

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

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

### **3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

#### **Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy tắc pháp lý có liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính. Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán, mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

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

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

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

***Hợp đồng hợp tác kinh doanh***

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

**Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)**

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

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

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

**Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

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

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

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

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

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá xuất hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

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

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

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

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

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

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

**Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

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

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

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

**Tài sản thuê hoạt động**

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

#### **Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

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

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

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

#### **Vốn chủ sở hữu**

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

#### **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ.

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

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

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

**Ngoại tệ**

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

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Bên liên quan**

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

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

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

	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	534.337.812	605.894.853
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.592.302.256	67.684.714.302
<b>Cộng</b>	<b>7.126.640.068</b>	<b>68.290.609.155</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH***Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	30/09/2025			01/01/2025		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</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>805.739.620.000</b>	<b>(22.002.654.176)</b>		<b>779.489.620.000</b>	<b>(46.750.966.783)</b>	
- Công ty CP Du lịch Kim Liên	365.082.660.000	-	(*)	365.082.660.000	(1.140.554.999)	(*)
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	414.406.960.000	(18.584.426.125)	(*)	414.406.960.000	(45.610.411.784)	(*)
- Công ty CP Quản lý Quỹ LPB	26.250.000.000	(3.418.228.051)	(*)			
<b>Cộng</b>	<b>2.605.739.620.000</b>	<b>(22.002.654.176)</b>		<b>2.579.489.620.000</b>	<b>(46.750.966.783)</b>	

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

**Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2025 như sau:**

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

**Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 30/09/2025 như sau:**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***6 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/09/2025		01/01/2025	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tổng hợp Ninh Bình		-	7.445.608.025	-
Công ty CP KAITO	9.049.564.683	-	23.382.602.530	-
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Thương mại Toàn Thắng	5.394.638.105	-	17.217.526.388	-
Công ty TNHH MTV L2T	4.183.650.000	-	73.306.575.577	-
Công ty TNHH MTV PVT	40.400.026.126	-	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.689.120.000	-	2.338.620.000	-
<b>Cộng</b>	<b>60.716.998.914</b>	<b>-</b>	<b>123.690.932.520</b>	<b>-</b>

**7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	30/09/2025		01/01/2025	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH MTV Xi Măng Xuân Thành Quảng Nam	2.482.657.754	-		-
Công ty CP INNO	2.700.000.000	-	2.700.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	460.775.000	(93.300.000)	625.896.083	(93.300.000)
<b>Cộng</b>	<b>5.643.432.754</b>	<b>(93.300.000)</b>	<b>3.325.896.083</b>	<b>(93.300.000)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	30/09/2025		01/01/2025	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Xuất Nhập Khẩu Naila (i)	371.000.000.000	-	293.000.000.000	-
Công Ty TNHH MTV Ngọc Khánh An (ii)	365.000.000.000	-	261.000.000.000	-
Công Ty TNHH MTV Thương Mại Phan Uyên (iii)	435.000.000.000	-	336.200.000.000	-
Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Dịch Vụ Trường Tuệ (iv)	392.000.000.000	-	370.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Thương Mại Hoàng Ngân	-	-	190.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.563.000.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.450.200.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***9 . PHẢI THU KHÁC**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>32.525.115.121</b>	<b>57.679.863.801</b>
Phải thu lãi cho vay	29.029.972.603	53.657.090.409
Phải thu chiết khấu thương mại được hưởng	3.495.142.518	3.828.776.092
Các khoản phải thu khác	-	193.997.300
<b>Dài hạn</b>	<b>92.666.972.038</b>	<b>92.666.972.038</b>
Đặt cọc cho Công ty CP Tôn Dân Hà Nội (1)	86.588.163.729	86.588.163.729
Phải thu theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh (2)	6.078.808.309	6.078.808.309
<b>Cộng</b>	<b>125.192.087.159</b>	<b>150.346.835.839</b>
<b>Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>92.666.972.038</b>	<b>92.666.972.038</b>

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

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

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

**10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN****Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Khu phức hợp Kim Liên	17.917.376.633	-	17.917.376.633	-
	<b>17.917.376.633</b>	<b>-</b>	<b>17.917.376.633</b>	<b>-</b>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>4.645.724.278</b>	<b>5.835.421.208</b>
Chi phí thuê văn phòng tại 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội (1)	4.565.665.822	5.770.236.960
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	675.000	5.047.529
Chi phí chờ phân bổ khác	79.383.456	60.136.719
<b>Dài hạn</b>	<b>91.591.471.100</b>	<b>102.310.636.785</b>
Chi phí thuê văn phòng tại 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội (1)	78.831.204.150	88.376.031.356
Chi phí thuê tại 2B Lê Phụng Hiểu (2)	12.718.779.271	13.873.498.063
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	23.766.045	46.209.843
Chi phí chờ phân bổ khác	17.721.634	14.897.523
<b>Cộng</b>	<b>96.237.195.378</b>	<b>108.146.057.993</b>

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLINGS**

Số 210, đường Trần Quang Khải, phường Trảng Tiên,  
quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

**12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	272.727.273	110.037.000	-	39.090.909	69.090.909	490.946.091
Số dư cuối kỳ	272.727.273	110.037.000	-	39.090.909	69.090.909	490.946.091
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	139.728.000	46.648.656	-	28.015.145	69.090.909	283.482.710
- Khấu hao trong kỳ	10.224.000	8.253.000	-	5.863.635	-	24.340.635
Số dư cuối kỳ	149.952.000	54.901.656	-	33.878.780	69.090.909	307.823.345
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	132.999.273	63.388.344	-	11.075.764	-	207.463.381
Tại ngày cuối kỳ	122.775.273	55.135.344	-	5.212.129	-	183.122.746

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<b>Phần mềm máy vi tính</b>	<b>Cộng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>		
Số dư đầu năm	50.310.000	50.310.000
Số dư cuối kỳ	<b>50.310.000</b>	<b>50.310.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm	21.315.153	21.315.153
- Khấu hao trong kỳ	3.771.000	3.771.000
Số dư cuối kỳ	<b>25.086.153</b>	<b>25.086.153</b>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm	28.994.847	28.994.847
Tại ngày cuối kỳ	<b>25.223.847</b>	<b>25.223.847</b>

**14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<b>30/09/2025</b>		<b>01/01/2025</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Bê Tông Kaito Việt Nam	10.282.830.683	10.282.830.683	100.024.049.191	100.024.049.191
Phải trả người bán khác	582.476.821	582.476.821	755.195.665	755.195.665
<b>Cộng</b>	<b>10.865.307.504</b>	<b>10.865.307.504</b>	<b>100.779.244.856</b>	<b>100.779.244.856</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLINGS**

Số 210, đường Trần Quang Khải, phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

**Mẫu số B 09-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<b>Số đầu kỳ VND</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ VND</b>	<b>Số điều chỉnh giảm trong kỳ VND</b>	<b>Số đã nộp trong kỳ VND</b>	<b>Số cuối kỳ VND</b>
<b>Phải nộp</b>	<b>21.503.427.645</b>	<b>19.841.262.693</b>	<b>248.326.884</b>	<b>22.237.582.316</b>	<b>18.858.781.138</b>
Lệ phí môn bài	-	3.000.000		3.000.000	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	827.756.280	248.326.884	413.878.140	165.551.256
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.501.427.645	18.665.191.356		21.501.427.645	18.665.191.356
Thuế thu nhập cá nhân	2.000.000	344.471.234		318.432.708	28.038.526
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	843.823		843.823	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Chi phí phải trả khác	-	351.437.362
	<b>-</b>	<b>351.437.362</b>

**17 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.703.301.087</b>	<b>5.550.333.386</b>
Kinh phí công đoàn	4.808.005	6.860.150
Bảo hiểm xã hội	45.875.250	-
Bảo hiểm y tế	8.257.545	-
Bảo hiểm thất nghiệp	4.614.065	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	134.500.000	1.696.593.440
Các khoản chiết khấu thương mại phải trả	3.495.142.518	3.828.776.092
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.103.704	18.103.704
<b>Dài hạn</b>	<b>9.648.163.729</b>	<b>7.971.570.289</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.648.163.729	7.971.570.289
<b>Cộng</b>	<b>13.351.464.816</b>	<b>13.521.903.675</b>

**18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<b>30/09/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê văn phòng	6.617.128.847	7.624.437.398
<b>Cộng</b>	<b>6.617.128.847</b>	<b>7.624.437.398</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLINGS**

Số 210, đường Trần Quang Khải, phường Trảng Tiền,  
quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Mẫu số B 09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

**19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn đầu tư của CSH</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>3.849.999.720.000</b>	<b>(248.500.000)</b>	<b>11.488.684.620</b>	<b>369.060.349.561</b>	<b>4.230.300.254.181</b>
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	84.195.461.483	84.195.461.483
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(922.511.780)	(922.511.780)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>3.849.999.720.000</b>	<b>(248.500.000)</b>	<b>11.488.684.620</b>	<b>452.333.299.264</b>	<b>4.313.573.203.884</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>3.849.999.720.000</b>	<b>(248.500.000)</b>	<b>11.488.684.620</b>	<b>452.333.299.264</b>	<b>4.313.573.203.884</b>
Lãi/(lỗ) kỳ này	-	-	-	73.304.819.444	73.304.819.444
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>3.849.999.720.000</b>	<b>(248.500.000)</b>	<b>11.488.684.620</b>	<b>525.638.118.708</b>	<b>4.386.878.023.328</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

#### Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hiện hành, Vốn điều lệ của Công ty là 3.849.999.720.000 VND. Danh sách cổ đông tại thời điểm ngày 30/09/2025 như sau:

	Vốn đã góp			
	30/09/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Các cổ đông	3.849.999.720.000	100,00	3.849.999.720.000	100,00
<b>Cộng</b>	<b>3.849.999.720.000</b>	<b>100,00</b>	<b>3.849.999.720.000</b>	<b>100,00</b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	3.849.999.720.000	3.849.999.720.000
- Vốn góp cuối năm	<b>3.849.999.720.000</b>	<b>3.849.999.720.000</b>

#### Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	384.999.972	384.999.972
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	384.999.972	384.999.972
- Cổ phiếu phổ thông	384.999.972	384.999.972
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	384.999.972	384.999.972
- Cổ phiếu phổ thông	384.999.972	384.999.972
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

### 20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

#### Ngoại tệ các loại

	30/09/2025	01/01/2025
- USD	68,23	68,23
- EUR	2,47	2,47

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

	Quý 3.2025	Quý 3.2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	244.113.332.609	239.564.697.032
Doanh thu cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan	12.755.309.376	16.581.598.811
<b>Cộng</b>	<b>256.868.641.985</b>	<b>256.146.295.843</b>
<b>Doanh thu bán hàng đối với các bên liên quan</b>	<b>305.580.000</b>	<b>465.867.000</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**22 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	<b>Quý 3.2025</b>	<b>Quý 3.2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chiết khấu thương mại	13.073.416.548	10.922.443.358
	<b>13.073.416.548</b>	<b>10.922.443.358</b>

**23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>Quý 3.2025</b>	<b>Quý 3.2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	229.740.593.863	227.277.386.703
Chi phí cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan	10.344.803.843	11.907.958.489
<b>Cộng</b>	<b>240.085.397.706</b>	<b>239.185.345.192</b>

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

	<b>Quý 3.2025</b>	<b>Quý 3.2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.921.694.702	25.629.052.750
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	30.984	101.332
<b>Cộng</b>	<b>24.921.725.686</b>	<b>25.629.154.082</b>

**25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>Quý 3.2025</b>	<b>Quý 3.2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự phòng (hoàn nhập) tổn thất đầu tư	(6.181.248.312)	(7.865.378.062)
<b>Cộng</b>	<b>(6.181.248.312)</b>	<b>(7.865.378.062)</b>

**26 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>Quý 3.2025</b>	<b>Quý 3.2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lương nhân viên	508.285.061	506.929.521
<b>Cộng</b>	<b>508.285.061</b>	<b>506.929.521</b>

**27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>Quý 3.2025</b>	<b>Quý 3.2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí đồ dùng văn phòng	9.951.271	19.762.151
Chi phí lương nhân viên	1.754.550.643	1.894.834.234
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.962.545	9.370.545
Thuế, phí và lệ phí	1.208.628	16.965.035
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.413.670.228	4.486.521.689
Chi phí khác bằng tiền	12.756.051	15.575.679
<b>Cộng</b>	<b>4.198.099.366</b>	<b>6.443.029.333</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**28 . CHI PHÍ KHÁC**

	<b>Quý 3.2025</b>	<b>Quý 3.2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền thuê đất	384.906.264	384.906.264
Các khoản khác	1	-
<b>Cộng</b>	<b>384.906.265</b>	<b>384.906.264</b>

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

	<b>Quý 3.2025</b>	<b>Quý 3.2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b>	<b>29.721.511.037</b>	<b>32.198.174.319</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	455.407.591	444.911.439
- Chi phí thuê đất không hợp lý, hợp lệ	384.906.264	384.906.264
- Thù lao thành viên HĐQT không chuyên trách	60.000.000	60.000.000
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	10.501.327	5.175
Thu nhập tính thuế TNDN	30.176.918.628	32.643.085.758
Thuế suất áp dụng	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>6.035.383.726</b>	<b>6.528.617.152</b>

**30 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<b>Từ 01/01/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024</b>
	<b>đến 30/09/2025</b>	<b>đến 30/09/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	73.304.819.444	72.649.613.559
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	73.304.819.444	72.649.613.559
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	384.999.972	384.999.972
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>190</b>	<b>189</b>

**31 . LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	<b>Từ 01/01/2025</b>	<b>Từ 01/01/2024</b>
	<b>đến 30/09/2025</b>	<b>đến 30/09/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	73.304.819.444	72.649.613.559
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	73.304.819.444	72.649.613.559
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	384.999.972	384.999.972
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>190</b>	<b>189</b>

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

	<b>Quý 3.2025</b>	<b>Quý 3.2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.951.271	19.762.151
Chi phí lương nhân viên	2.262.835.704	2.401.763.755
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.370.545	9.370.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.755.066.071	16.394.480.178
Chi phí khác bằng tiền	13.964.679	32.540.714
<b>Cộng</b>	<b>15.051.188.270</b>	<b>18.857.917.343</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**33 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

**Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025**

	Thương mại	Cung cấp dịch vụ	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>727.939.716.458</b>	<b>42.144.574.191</b>	<b>770.084.290.649</b>
Chi phí phân bổ	723.659.769.200	31.133.614.434	754.793.383.634
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>4.279.947.258</b>	<b>11.010.959.757</b>	<b>15.290.907.015</b>
Các chi phí không theo bộ phận			17.720.369.797
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			(2.429.462.782)
Doanh thu hoạt động tài chính			70.806.723.591
Chi phí tài chính			(24.748.312.607)
Thu nhập khác			-
Chi phí khác			1.155.562.616
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			18.665.191.356
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>			<b>73.304.819.444</b>
<b>Tài sản không phân bổ theo bộ phận</b>			<b>4.463.140.507.151</b>
<b>Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận</b>			<b>76.262.483.823</b>

**Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024**

	Thương mại	Cung cấp dịch vụ	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>693.373.410.195</b>	<b>46.958.433.526</b>	<b>740.331.843.721</b>
Chi phí phân bổ	688.457.024.960	34.151.985.504	722.609.010.464
<b>Kết quả kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>4.916.385.235</b>	<b>12.806.448.022</b>	<b>17.722.833.257</b>
Các chi phí không theo bộ phận			20.605.993.932
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			(2.883.160.675)
Doanh thu hoạt động tài chính			65.404.603.999
Chi phí tài chính			(29.346.413.012)
Thu nhập khác			440.499.029
Chi phí khác			1.155.054.673
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			18.503.687.133
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>			<b>72.649.613.559</b>
<b>Tài sản không phân bổ theo bộ phận</b>			<b>4.415.952.819.464</b>
<b>Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận</b>			<b>113.925.463.504</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***34 . CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG****Thuê hoạt động**

	<b>Quý 3.2025</b>	<b>Quý 3.2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền thuê hoạt động ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ	12.264.535.110	13.527.710.776

**Cho thuê**

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

**35 . GIAO DỊCH VÀ SỎ DU' VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

**Bên liên quan****Bản chất mối quan hệ**

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

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

**Giao dịch phát sinh trong kỳ:**

	<b>Quý 3.2025</b>	<b>Quý 3.2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ</b>	<b>305.580.000</b>	<b>465.867.000</b>
- Công ty CP Enclave Phú Quốc	-	160.287.000
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thaihomes	305.580.000	305.580.000
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>10.073.863.033</b>	<b>9.343.212.279</b>
- Công ty CP Tôn Dân Hà Nội	10.073.863.033	9.245.990.057
- Công ty CP tập đoàn Thaicorp- Chi nhánh Hà Nội	-	97.222.222

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

*Số dư với các bên liên quan:*

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải thu khác</b>	<b>92.666.972.038</b>	<b>92.666.972.038</b>
- Công ty CP Du lịch Kim Liên	6.078.808.309	6.078.808.309
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	86.588.163.729	86.588.163.729
<b>Chi phí phải trả</b>	<b>-</b>	<b>193.997.300</b>
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	-	193.997.300

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

- Thù lao của các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát: 123.000.000 đồng
- Tiền lương của các thành viên Ban Tổng Giám đốc: 558.517.114 đồng
- Tiền lương của các thành viên Ban Kiểm soát: 221.203.081 đồng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Quý 3.2025 VND	Quý 3.2024 VND
1	Nguyễn Chí Kiên	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
2	Vũ Ngọc Định	Tổng Giám đốc	167.060.000	273.200.000
3	Trần Thị Thanh Giang	Thành viên độc lập HĐQT	15.000.000	15.000.000
4	Phan Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
5	Đặng Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc	144.560.000	182.640.000
6	Vũ Thanh Huệ	Phó Tổng Giám đốc	159.480.000	202.920.000
7	Ngô Quyết Tiến	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	117.417.114	232.802.000
8	Nguyễn Thu Vân	Trưởng Ban Kiểm soát	108.660.001	137.160.000
9	Dư Thị Hải Yến	Thành viên BKS	97.176.993	141.564.166
10	Bùi Thị Thanh Nhân	Thành viên BKS	48.366.087	70.054.723

#### 36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024.

Nguyễn Thị Hồng  
Người lập biểu

Ngô Quyết Tiến  
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Định  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2025

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