

**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. 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

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

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 42

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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

Hà Nội, ngày 25 tháng 08 năm 2026

Số: 971/2026/UHY-BCSX

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 42 kèm theo, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.



Phạm Gia Đạt

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CN ĐKHN 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.016.654.520.615	1.748.302.449.262
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	45.170.114.260	19.182.991.799
Tiền	111		45.170.114.260	19.182.991.799
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	14	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	7	292.104.930.609	90.428.464.010
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	3.265.556.646	3.024.375.000
Phải thu ngắn hạn khác	135	9	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		5.918.836.558	8.275.318.041
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	5.061.353.558	5.089.969.649
Thuế GTGT được khấu trừ	162		857.483.000	2.937.021.508
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	15	-	248.326.884
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.383.496.452.264	2.793.163.726.299
Các khoản phải thu dài hạn	210		93.376.820.998	92.996.257.038
Phải thu dài hạn khác	215	9	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	13	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	12	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	10	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	14	3.184.220.071.166	2.589.982.075.419
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		2.373.652.545.982	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		(2.672.094.816)	(15.757.544.581)
Tài sản dài hạn khác	270		87.801.297.003	91.527.676.161
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	87.801.297.003	91.527.676.161
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		5.400.150.972.879	4.541.466.175.561

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
NỢ PHẢI TRẢ	300		337.198.993.680	127.290.488.837
Nợ ngắn hạn	310		327.215.949.794	117.236.286.908
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	285.269.456.260	73.803.917.787
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15	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 chưa thực hiện ngắn hạn	319	17	8.228.367.907	8.098.219.015
Phải trả ngắn hạn khác	320	18	12.184.180.615	6.647.365.864
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		996.419.642	996.419.642
Nợ dài hạn	330		9.983.043.886	10.054.201.929
Phải trả dài hạn khác	338	18	9.982.759.489	10.054.201.929
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		284.397	-
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	19	5.062.951.979.199	4.414.175.686.724
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		1.201.712.074.579	552.935.782.104
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		1.100.451.781.323	452.333.299.264
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		101.260.293.256	100.602.482.840
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.400.150.972.879	4.541.466.175.561

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 HỢP NHẤT 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 (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	608.314.249.662	554.429.601.825
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22	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	23	534.568.863.529	514.707.985.928
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.380.472.405	11.581.079.284
Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	54.377.440.911	45.884.997.905
Chi phí tài chính	23	25	(13.085.447.417)	(18.567.064.295)
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	-
Chi phí bán hàng	25	26	1.289.608.392	1.066.163.745
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	8.639.798.363	11.947.821.625
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		26.136.546.763	-
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		121.050.500.741	63.019.156.114
Thu nhập khác	31		295	-
Chi phí khác	32	27	769.812.528	770.656.351
Lợi nhuận khác	40		(769.812.233)	(770.656.351)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		120.280.688.508	62.248.499.763
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	28	19.020.110.855	12.629.807.630
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		284.397	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		101.260.293.256	49.618.692.133
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		101.260.293.256	49.618.692.133
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	263	129
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	31	263	129

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		120.280.688.508	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		(13.085.449.765)	(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		(80.504.491.971)	(45.884.948.749)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		26.708.838.544	(2.184.821.347)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(199.746.238.530)	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		4.296.360.249	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		22.147.069.854	(18.099.708.359)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
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		(7.500.000.000)	(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		3.840.054.795	(35.619.522.486)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		25.987.124.649	(53.719.230.845)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6	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	6	45.170.114.260	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. CẤU TRÚC CÔNG TY

Thông tin về các Công ty con, Công ty liên kết của Công ty tại ngày 30/06/2026:

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

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup	Ninh Bình, Việt Nam	48,0%	48,0%	Kinh doanh thương mại và đầu tư bất động sản

1.5. 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 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 hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Ngày 20 tháng 04 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng các yêu cầu của Thông tư 99 và Thông tư 43 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 cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 và Thông tư 43. Các thay đổi trọng yếu trong chính sách kế toán và ảnh hưởng đối với Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu có, được trình bày trong các thuyết minh cụ thể tại các mục có liên quan của Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC; và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất giữa niên độ tại Việt Nam.

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

Như được trình bày tại Thuyết minh số 1.5 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty đã áp dụng các quy định có liên quan của Thông tư 99 và Thông tư 43 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. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

Tất cả các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ, phát sinh giữa các công ty trong Nhóm Công ty được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

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

HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thể thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thể thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thể thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thể thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thể thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thể thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Khi thanh lý công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thể thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

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 liên kết***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 liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Công ty trong Công ty liên kết, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trừ trường hợp các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay.

Khoản lãi/lỗ chưa thực hiện giao dịch phát sinh với công ty liên kết tương ứng với phần lợi ích của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 ghi nhận 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 VÀ HAO MÒN (TIẾP)

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng. 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 tài 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.

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 CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện 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 chưa thực hiện 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 chưa thực hiện 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 thỏa mãn các điều kiện sau:

Doanh thu bán hàng

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

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

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

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

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.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
- Tiền mặt	221.408.684	248.047.449
- Tiền gửi không kỳ hạn	44.948.705.576	18.934.944.350
+ Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	37.042.788.813	18.423.452.100
- CN Đông Đô		
+ Các ngân hàng khác	7.905.916.763	511.492.250
Cộng	45.170.114.260	19.182.991.799

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	292.104.930.609	-	90.428.464.010	-
- Công ty TNHH MBS	75.479.949.691	-	26.262.585.099	-
- Công ty TNHH MTV PVT	21.194.449.342	-	23.447.508.470	-
- Công ty CP KAITO	69.143.507.747	-	11.922.875.634	-
- Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tổng hợp Ninh Bình	62.222.696.869	-	11.532.298.997	-
- Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Thương mại Toàn Thắng	56.758.425.915	-	9.672.214.033	-
- Công ty TNHH MTV L2T	-	-	5.626.758.231	-
- Các khách hàng khác	7.305.901.045	-	1.964.223.546	-
Cộng	292.104.930.609	-	90.428.464.010	-

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	3.265.556.646	(93.300.000)	3.024.375.000	(93.300.000)
- Công ty CP INNO	2.700.000.000	-	2.700.000.000	-
- Các đối tượng khác	565.556.646	(93.300.000)	324.375.000	(93.300.000)
Cộng	3.265.556.646	(93.300.000)	3.024.375.000	(93.300.000)

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	7.653.204.456	-	7.877.312.739	-
- Chiết khấu thương mại được hưởng	7.653.204.456	-	6.015.938.180	-
- Phải thu khác	-	-	1.861.374.559	-
Dài hạn	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	-
Cộng	101.030.025.454	-	100.873.569.777	-
Phải thu các bên liên quan	6.078.808.209	-	92.996.257.038	-

(Chi tiết xem thuyết minh số 34)

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

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

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

10. TÀI SẢN 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
Cộng	17.917.376.633	17.917.376.633	18.458.741.633	18.458.741.633

(*): Chi phí thực hiện Dự án Khu phức hợp Kim Liên theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 28/2020/HĐ/KL-THD ngày 10/07/2020 với Công ty CP Du lịch Kim Liên (xem tại thuyết minh số 9).

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Ngắn hạn	5.061.353.558	5.089.969.649
- 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
Dài hạn	87.801.297.003	91.527.676.161
- 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	1.052.582.308	30.049.034
Cộng	92.862.650.561	96.617.645.810

(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.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm vi tính (VND)	Tổng cộng (VND)
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	50.310.000	50.310.000
Số cuối kỳ	50.310.000	50.310.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
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
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số đầu năm	23.966.847	23.966.847
Số cuối kỳ	21.452.847	21.452.847

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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).

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**14.1 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	1.662.635.178.086	-	1.619.607.287.673	-
- 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 Trương Tuệ	-	-	406.474.082.192	-
Cộng	1.662.635.178.086	-	1.619.607.287.673	-

- (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.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

14.2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị theo phương pháp VCSH	Giá gốc VND	Giá trị VND	Giá gốc VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	2.373.652.545.982	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000
- Công ty CP - Tập đoàn Thaingroup	2.373.652.545.982	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000

b. Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác	813.239.620.000	(2.672.094.816)	805.739.620.000	(15.757.544.581)
- Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên (1)	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 (2)	33.750.000.000	(2.672.094.816)	26.250.000.000	(3.216.167.990)

- (1) 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.
- (2) 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.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**14.2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP)**

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

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

	Số đầu năm (VND)	Số phải nộp trong kỳ (VND)	Số đã thực nộp trong kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)
Phải nộp				
- 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
Cộng	25.638.801.455	19.791.486.204	25.917.800.980	19.512.486.679
Phải thu				
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	248.326.884	248.326.884	-	-
Cộng	248.326.884	248.326.884	-	-

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Ngắn hạn	285.269.456.260	73.803.917.787
- Công ty TNHH Bê tông KAITO Việt Nam	9.734.518.137	45.431.259.945
- Công ty TNHH MTV Xi măng Xuân Thành	185.830.066.229	24.637.822.561
- Quảng Nam		
- Công ty TNHH Mỹ Hạnh	44.391.572.640	-
- Các đối tượng khác	45.313.299.254	3.734.835.281
Cộng	285.269.456.260	73.803.917.787
Phải trả người bán là các bên liên quan	34.174.000	-

(Xem chi tiết tại thuyết minh số 34)

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Ngắn hạn	8.228.367.907	8.098.219.015
Doanh thu cho thuê văn phòng tại 17 Tông Đản 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 (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
Cộng	8.228.367.907	8.098.219.015

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)
Ngắn hạn	12.184.180.615	6.647.365.864
- 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	-
Dài hạn	9.982.759.489	10.054.201.929
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	9.982.759.489	10.054.201.929
Cộng	22.166.940.104	16.701.567.793

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	3.849.999.720.000	3.849.999.720.000
+ Vốn góp cuối kỳ	3.849.999.720.000	3.849.999.720.000

19.2. CỔ PHIẾU

	Số cuối kỳ CP	Số đầu năm 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

19.3 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng 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 dư đầu năm nay	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	-	-	-	101.260.293.256	101.260.293.256
- Tăng do hợp nhất	-	-	-	547.515.999.219	547.515.999.219
Số dư cuối kỳ	<u>3.849.999.720.000</u>	<u>(248.500.000)</u>	<u>11.488.684.620</u>	<u>1.201.712.074.579</u>	<u>5.062.951.979.199</u>

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (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	-
Cộng	608.314.249.662	554.429.601.825
Doanh thu từ các bên liên quan (Chi tiết xem tại thuyết minh số 34)	611.160.000	611.160.000

22. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (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	-
Cộng	36.364.913.728	28.140.536.613

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (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
Cộng	534.568.863.529	514.707.985.928

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	54.377.440.911	45.884.948.749
- Lãi chênh lệch tỷ giá cuối kỳ	-	49.156
Cộng	54.377.440.911	45.884.997.905

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Dự phòng (hoàn nhập) tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(13.085.449.765)	(18.567.064.295)
- Lỗ chênh lệch tỷ giá cuối kì	2.188	-
- Các khoản chi phí khác	160	-
Cộng	(13.085.447.417)	(18.567.064.295)

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	8.639.798.363	11.947.821.625
- Chi phí nhân viên quản lý	3.795.897.352	3.264.244.508
- Chi phí đồ dùng văn phòng	29.942.912	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	3.862.058.453	7.875.271.662
- Chi phí bằng tiền khác	105.638.480	176.095.617
Các khoản chi phí bán hàng	1.289.608.392	1.066.163.745
- Chi phí nhân viên	1.212.983.620	1.066.163.745
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	76.624.772	-

27. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Tiền thuê đất	769.812.528	769.812.528
- Tiền chậm nộp và phạt vi phạm hành chính	-	843.823
Cộng	769.812.528	770.656.351

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	19.020.110.855	12.629.807.630
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty con	-	-
	19.020.110.855	12.629.807.630

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.942.912	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	28.022.779.113	28.657.266.253
- Chi phí khác bằng tiền	940.626.062	764.300.699
Cộng	34.020.318.643	33.802.795.961

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc Công ty mẹ	101.260.293.256	49.618.692.133
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	101.260.293.256	49.618.692.133
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	384.999.972	384.999.972
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	263	129

31. LÃI CƠ BẢN SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc Công ty mẹ	101.260.293.256	49.618.692.133
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:	-	-
- Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	101.260.293.256	49.618.692.133
- Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (CP)	384.999.972	384.999.972
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	263	129

32. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

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
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	513.567.950.302	58.381.385.632	571.949.335.934
Chi phí phân bổ	510.477.951.641	24.090.911.888	534.568.863.529
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	3.089.998.661	34.290.473.744	37.380.472.405
Doanh thu không theo bộ phận			26.136.546.763
Các chi phí không theo bộ phận			9.929.406.755
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			53.587.612.413
Doanh thu hoạt động tài chính			54.377.440.911
Chi phí tài chính			(13.085.447.417)
Thu nhập khác			295
Chi phí khác			769.812.528
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			19.020.110.855
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			284.397
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			101.260.293.256
Tài sản không phân bổ theo bộ phận			5.400.150.972.879
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			337.198.993.680

32. 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
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	496.899.800.397	29.389.264.815	526.289.065.212
Chi phí phân bổ	493.919.175.337	20.788.810.591	514.707.985.928
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	2.980.625.060	8.600.454.224	11.581.079.284
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
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			49.618.692.133
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

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

	Kỳ này (VND)	Kỳ trước (VND)
- Tiền thuê hoạt động ghi nhận vào 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.

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

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

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	Chức vụ		
- 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	372.744.762	323.840.000
	kiêm Tổng Giám đốc		
- Ông Phan Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
- Bà Vũ Thanh Huệ	Thành viên HĐQT	423.958.794	318.520.000
	kiêm Phó Tổng Giám đốc		
- Ông Đặng Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc	343.591.117	288.800.000
- Ông Ngô Quyết Tiến	Phó Tổng Giám đốc	312.027.758	306.280.000
	kiêm Kế toán trưởng		
- 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
		1.638.922.431	1.730.021.190

34. 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 CP - Tập đoàn Thaicorp (Thaicorp)	Công ty liên kết Bên liên quan với người nội bộ
2	Công ty CP Du lịch Kim Liên	Công ty đầu tư khác Bên liên quan với người nội bộ
3	Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ LPB	Công ty đầu tư khác
4	Tổng Công ty CP Bảo hiểm LPBank	Bên liên quan với người nội bộ
5	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 (VND)	Kỳ trước (VND)
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	611.160.000	611.160.000
- Công ty CP Phát triển Bất động sản Thaihomes	611.160.000	611.160.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	118.037.239	19.870.945.074
- Công ty CP - Tập đoàn Thaicorp - 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 (VND)	Số đầu năm (VND)
Phải thu khác	6.078.808.309	92.996.257.038
- Công ty CP Du lịch Kim Liên	6.078.808.309	6.078.808.309
- Công ty CP Tôn Dân	-	86.917.448.729
Phải trả người bán	34.174.000	-
- Công ty CP Du lịch Kim Liên	34.174.000	-

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Do đây là năm đầu tiên Công ty thực hiện hợp nhất Báo cáo tài chính nên số liệu so sánh trên 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 hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC (Thông tư 99) do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 và Thông tư 43/2026/TT-BTC (Thông tư 43) do Bộ Tài chính ban hành ngày 20/04/2026. Theo đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được Công ty phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Chỉ tiêu	Số cuối năm trước (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Số đầu năm nay (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)	(**)
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	(*)	805.739.620.000	805.739.620.000

Mã số	Chỉ tiêu	Số cuối năm trước (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Số đầu năm nay (được phân loại lại)
	khác			
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 chưa thực hiện 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 chỉ tiêu mới trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo Thông tư 43.

(**) Các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán theo Thông tư 200 không còn được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo Thông tư 43.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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 hợp nhất theo Thông tư 43.

(**) 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 hợp nhất theo Thông tư 43.

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

YÊN LƯƠNG