Mẫu số 01-B

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 24../2026/CBTT-THD	*Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Thaiholdings thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 3.2026 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 Quý 3.2026

☑ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☑ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kề toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☑ Có ☐ Không

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS
DN: C=VN, S=Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0105202998
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 08:30:51+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có ☐ Không

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

☐ Có ☑ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày:..30../..10../2026 tại đường dẫn: https://thaiholdings.com.vn/quan-he-co-dong/

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025.

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

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

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

Tài liệu đính kèm:
- BCTC Quý 3.2026
- Công văn giải trình chênh lệch LNST Quý 3.2026 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)

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

TỔNG GIÁM ĐỐC
Vũ Ngọc Định

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	04 - 39
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 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thaiholdings (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Vũ Ngọc Định	Tổng Giám đốc	
Bà Vũ Thanh Huệ	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Văn Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Quyết Tiến	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 07 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 07 năm 2026

Ban Kiểm soát

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/9/2024 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc

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

Vũ Ngọc Định
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.389.087.712.818**	**1.748.302.449.262**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**5**	**39.580.371.736**	**19.182.991.799**
111	1. Tiền		39.580.371.736	19.182.991.799
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**6**	**1.163.568.684.933**	**1.619.607.287.673**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		1.163.568.684.933	1.619.607.287.673
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**176.406.481.299**	**101.236.851.749**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	167.390.056.999	90.428.464.010
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	3.847.475.279	3.024.375.000
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	9	5.262.249.021	7.877.312.739
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	8	(93.300.000)	(93.300.000)
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**9.532.174.850**	**8.275.318.041**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	8.720.202.246	5.089.969.649
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		811.972.604	2.937.021.508
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	248.326.884
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.893.429.756.091**	**2.793.163.726.299**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**93.454.095.998**	**92.996.257.038**
215	1. Phải thu dài hạn khác	9	93.454.095.998	92.996.257.038
220	**II. Tài sản cố định**		**5.528.784.067**	**198.976.048**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	5.508.588.220	175.009.201
222	*- Nguyên giá*		*5.901.529.091*	*490.946.091*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(392.940.871)*	*(315.936.890)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	20.195.847	23.966.847
228	*- Nguyên giá*		*50.310.000*	*50.310.000*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(30.114.153)*	*(26.343.153)*
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**17.917.376.633**	**18.458.741.633**
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	**10**	17.917.376.633	17.917.376.633
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	541.365.000
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**6**	**3.691.160.458.011**	**2.589.982.075.419**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.881.293.613.350	1.800.000.000.000
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		813.239.620.000	805.739.620.000
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(3.372.775.339)	(15.757.544.581)
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**85.369.041.382**	**91.527.676.161**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	85.369.041.382	91.527.676.161
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)**		**5.282.517.468.909**	**4.541.466.175.561**

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**214.722.877.059**	**127.290.488.837**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**204.570.374.023**	**117.236.286.908**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	163.514.163.445	73.803.917.787
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		611.014.564	-
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	15	24.750.481.916	25.638.801.455
315	4. Phải trả người lao động		746.958.678	1.611.186.284
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	203.694.000	440.376.861
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	18	8.122.392.783	8.098.219.015
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	5.625.248.995	6.647.365.864
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		996.419.642	996.419.642
330	**II. Nợ dài hạn**		**10.152.503.036**	**10.054.201.929**
338	1. Phải trả dài hạn khác	17	10.117.584.489	10.054.201.929
342	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		34.918.547	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**19**	**5.067.794.591.850**	**4.414.175.686.724**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.849.999.720.000	3.849.999.720.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.849.999.720.000*	*3.849.999.720.000*
411b	*- Cổ phiếu ưu đãi*		-	-
412	2. Thặng dư vốn		(248.500.000)	(248.500.000)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		11.488.684.620	11.488.684.620
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.206.554.687.230	552.935.782.104
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.100.451.781.323*	*452.333.299.264*
420b	*- LNST chưa phân phối năm nay*		*106.102.905.907*	*100.602.482.840*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)**		**5.282.517.468.909**	**4.541.466.175.561**

Nguyễn Thị Hồng	**Nguyễn Thị Thanh Hà**	**Vũ Ngọc Định**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**21**	**337.537.677.186**	**256.868.641.985**	**945.851.926.848**	**811.298.243.810**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22	18.767.777.821	13.073.416.548	55.132.691.549	41.213.953.161
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)**		**318.769.899.365**	**243.795.225.437**	**890.719.235.299**	**770.084.290.649**
11	4. Giá vốn hàng bán	23	312.222.450.330	240.085.397.706	846.791.313.859	754.793.383.634
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)**		**6.547.449.035**	**3.709.827.731**	**43.927.921.440**	**15.290.907.015**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	25.246.480.466	24.921.725.686	79.623.921.377	70.806.723.591
23	7. Chi phí tài chính	25	700.704.013	(6.181.248.312)	(12.384.743.404)	(24.748.312.607)
25	8. Chi phí bán hàng	26	530.830.772	508.285.061	1.820.439.164	1.574.448.806
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	4.505.698.594	4.198.099.366	13.145.496.957	16.145.920.991
27	10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(15.558.932.632)	-	10.577.614.131	-
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + (21 - 22) - (25+26) + 27}**		**10.497.763.490**	**30.106.417.302**	**131.548.264.231**	**93.125.573.416**
31	12. Thu nhập khác	28	5.378.851	-	5.379.146	-
32	13. Chi phí khác	29	387.633.538	384.906.265	1.157.446.066	1.155.562.616
40	**14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)**		**(382.254.687)**	**(384.906.265)**	**(1.152.066.920)**	**(1.155.562.616)**

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

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
			VND	VND	VND	VND
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)**		**10.115.508.803**	**29.721.511.037**	**130.396.197.311**	**91.970.010.800**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	5.238.262.002	6.035.383.726	24.258.372.857	18.665.191.356
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		34.634.150		34.918.547	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**4.842.612.651**	**23.686.127.311**	**106.102.905.907**	**73.304.819.444**
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		4.842.612.651	23.686.127.311	106.102.905.907	73.304.819.444
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		-	-	-	-
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**31**			**276**	**190**
71	**20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (60 = 50 - 51)**	**32**			**276**	**190**

Nguyễn Thị Hồng
Người lập biểu
Hà Nội, ngày 31 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Thị Thanh Hà
Kế toán trưởng

Vũ Ngọc Định
Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III Năm 2026 VND	 Năm 2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***130.396.197.311***	***91.970.010.800***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		80.774.981	28.111.635
03	- Các khoản dự phòng		(12.384.769.242)	(24.748.312.607)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		25.678	(80.140)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(90.170.260.710)	(70.806.643.451)
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***27.921.968.018***	***(3.556.913.763)***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(73.254.092.722)	62.591.336.338
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		88.734.840.528	(66.811.602.029)
12	- Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ		3.069.767.182	11.908.862.615
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(25.595.743.710)	(21.501.427.645)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(178.066.000)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***20.876.739.296***	***(17.547.810.484)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.410.583.000)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.143.000.000.000)	(1.563.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.563.000.000.000	1.450.200.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(530.700.000.000)	(26.250.000.000)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		115.631.249.319	95.433.761.257
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(479.333.681)***	***(43.616.238.743)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)**		**20.397.405.615**	**(61.164.049.227)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**	5	**19.182.991.799**	**68.290.609.155**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(25.678)	80.140
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)**	5	**39.580.371.736**	**7.126.640.068**

Nguyễn Thị Hồng	**Nguyễn Thị Thanh Hà**	**Vũ Ngọc Định**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

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 2026 là 24 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 28 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con, công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 05 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 . NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3 . CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thaiholdings đảm bảo tuân thủ đầy đủ yêu cầu của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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; và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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. Công ty đã áp dụng các yêu cầu có liên quan của Thông tư 99 kể từ ngày 01/01/2026 trên cơ sở phi hồi tố, có phân loại lại một số chỉ tiêu tương ứng, trừ trường hợp Thông tư 99 và Thông tư 43 có quy định cụ thể khác.

4 . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Các thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Các thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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/Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế 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 thế 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 thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế 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 thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hoặc công ty liên doanh của công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu ít nhất 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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.

Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi

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

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

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

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 99/20254/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp

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

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Đây là các phần mềm phục vụ quản lý, được khấu hao trong thời gian 10 năm.

Chi phí trả trước

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Tài sản 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

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

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

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

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

Ngoại tệ

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Thuế (Tiếp theo)

Thuế thu nhập 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.

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

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

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

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

Bên liên quan

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

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

5 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	152.696.017	248.047.449
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	39.427.675.719	18.934.944.350
- Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Đông Đô	11.644.494.472	18.423.452.100
- Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long	27.764.057.699	
- Các đối tượng khác	19.123.548	511.492.250
Cộng	**39.580.371.736**	**19.182.991.799**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn						
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Xuất Nhập Khẩu Naila (i)	361.693.452.055	361.693.452.055		384.289.369.863	384.289.369.863	
Công Ty TNHH MTV Ngọc Khánh An	-	-		378.160.000.000	378.160.000.000	
Công Ty TNHH MTV Thương Mại Phan Uyên (ii)	384.521.945.206	384.521.945.206		450.683.835.618	450.683.835.618	
Công Ty TNHH Thương Mại Đầu Tư Và Dịch Vụ Trường Tuệ				406.474.082.192	406.474.082.192	
Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ M2T (iii)	417.353.287.672	417.353.287.672				
Cộng	**1.163.568.684.933**	**1.163.568.684.933**	**-**	**1.619.607.287.673**	**1.619.607.287.673**	**-**

(i) Theo Hợp đồng vay tiền số 02/2026/HĐV/THD-NAILA ngày 17/08/2026 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu Tư Và Xuất Nhập Khẩu Naila, lãi suất 9%/năm với thời hạn 11 tháng, mục đích vay để phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh.

(ii) Theo Hợp đồng vay tiền số 01/2026/HĐV/THD-PU ngày 11/08/2026 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công Ty TNHH MTV Thương Mại Phan Uyên, lãi suất 9%/năm với thời hạn 11 tháng, mục đích vay để phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh.

(iii) Theo Hợp đồng vay tiền 1205/2026/HĐV/THD-M2T ngày 11/05/2026 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công Ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ M2T, lãi suất 9%/năm với thời hạn 11 tháng, mục đích vay để phục vụ hoạt động đầu tư, kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị theo phương pháp VCSH	Giá gốc	Giá gốc	Giá gốc
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết	**2.881.293.613.350**	**2.323.200.000.000**	**1.800.000.000.000**	**1.800.000.000.000**
- Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup (1)	2.881.293.613.350	2.323.200.000.000	1.800.000.000.000	1.800.000.000.000

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác	**813.239.620.000**	**(3.372.775.339)**		**805.739.620.000**	**(15.757.544.581)**	
- Công ty CP Du lịch Kim Liên	365.082.660.000	-	(*)	365.082.660.000	-	(*)
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	414.406.960.000	-	(*)	414.406.960.000	(12.541.376.591)	(*)
- Công ty CP Quản lý Quỹ LPB (2)	33.750.000.000	(3.372.775.339)	(*)	26.250.000.000	(3.216.167.990)	

(1) Nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐQT/THD ngày 20/07/2026 thông qua việc đăng ký mua thêm 52.320.000 cổ phần tại Công ty CP-Tập đoàn Thaigroup theo phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty CP-Tập đoàn Thaigroup.

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

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

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

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

Thông tin chi tiết về công ty con, công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

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

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup	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 30/09/2026 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 CP Quản lý Quỹ LPB	Hà Nội	15,00%	15,00%	Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán; quản lý danh mục đầu tư chứng khoán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

7 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tổng hợp Ninh Bình	25.763.726.808	-	11.532.298.997	-
Công ty CP KAITO	16.855.016.651	-	11.922.875.634	-
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Thương mại Toàn Thắng	24.671.287.743	-	9.672.214.033	-
Công ty TNHH MTV L2T	-	-	5.626.758.231	-
Công ty TNHH MBS	91.345.953.006	-	26.262.585.099	-
Công ty TNHH MTV PVT	-	-	23.447.508.470	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	8.754.072.791	-	1.964.223.546	-
Cộng	**167.390.056.999**	**-**	**90.428.464.010**	**-**

8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty CP INNO	2.700.000.000	-	2.700.000.000	-
Công ty CP Kiến Trúc Xây Dựng Nắng Nhiệt Đới	581.918.633			
Trả trước cho người bán khác	565.556.646	(93.300.000)	324.375.000	(93.300.000)
Cộng	**3.847.475.279**	**(93.300.000)**	**3.024.375.000**	**(93.300.000)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

9 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**5.262.249.021**	**7.877.312.739**
Phải thu chiết khấu thương mại được hưởng	5.262.249.021	6.015.938.180
Các khoản phải thu khác	-	1.861.374.559
Dài hạn	**93.454.095.998**	**92.996.257.038**
Đặt cọc cho Công ty CP Tôn Đản Hà Nội (1)	87.375.287.689	86.917.448.729
Phải thu theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh (2)	6.078.808.309	6.078.808.309
Cộng	**98.716.345.019**	**100.873.569.777**
Phải thu khác là các bên liên quan	**93.454.095.998**	**92.996.257.038**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

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

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

10 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Dự án Khu phức hợp Kim Liên	17.917.376.633	-	17.917.376.633	-
Tổng	**17.917.376.633**	**-**	**17.917.376.633**	**-**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

11 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**8.720.202.246**	**5.089.969.649**
Chi phí thuê văn phòng tại 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, Phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội (1)	8.555.416.077	4.949.783.104
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	596.329	4.172.722
Chi phí chờ phân bổ khác	164.189.840	136.013.823
Dài hạn	**85.369.041.382**	**91.527.676.161**
Chi phí thuê văn phòng tại 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, Phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội (1)	71.721.610.062	77.053.805.628
Chi phí thuê tại 2B Lê Phụng Hiểu (2)	11.179.154.215	12.333.873.007
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.500.793.554	2.109.948.492
Chi phí chờ phân bổ khác	967.483.551	30.049.034
Cộng	**94.089.243.628**	**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 Đản Hà Nội - Công ty liên kết, Công ty thực hiện cho thuê lại Tòa nhà văn phòng làm việc và cho thuê tại địa chỉ 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, Phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội. Thời gian thuê là 15 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Giá thuê phụ thuộc vào giá cho thuê lại của Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	**272.727.273**	**110.037.000**	**-**	**39.090.909**	**69.090.909**	**490.946.091**
- Mua trong năm	-	-	5.410.583.000	-	-	5.410.583.000
Số dư cuối kỳ	**272.727.273**	**110.037.000**	**5.410.583.000**	**39.090.909**	**69.090.909**	**5.901.529.091**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	**153.360.000**	**57.652.656**	**-**	**35.833.325**	**69.090.909**	**315.936.890**
- Khấu hao trong kỳ	10.224.000	8.253.000	55.269.397	3.257.584	-	77.003.981
Số dư cuối kỳ	**163.584.000**	**65.905.656**	**55.269.397**	**39.090.909**	**69.090.909**	**392.940.871**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	**119.367.273**	**52.384.344**	**-**	**3.257.584**	**-**	**175.009.201**
Tại ngày cuối kỳ	**109.143.273**	**44.131.344**	**5.355.313.603**	**-**	**-**	**5.508.588.220**

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng: 108.181.818 VND (đầu kỳ: 69.090.909 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá TSCĐ		
Số dư đầu năm	50.310.000	50.310.000
- Mua trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	**50.310.000**	**50.310.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	26.343.153	26.343.153
- Khấu hao trong kỳ	3.771.000	3.771.000
Số dư cuối kỳ	**30.114.153**	**30.114.153**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	23.966.847	23.966.847
Tại ngày cuối kỳ	**20.195.847**	**20.195.847**

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Xi măng Xuân Thành Quảng Nam	63.060.701.380	63.060.701.380	24.637.822.561	24.637.822.561
Công ty TNHH Bê Tông Kaito Việt Nam	-	-	45.431.259.945	45.431.259.945
Công ty TNHH Mỹ Hạnh	42.894.068.400	42.894.068.400		
Công ty Cổ phần Nhựa, Bao bì Vinh	20.120.747.652	20.120.747.652		
Phải trả người bán khác	37.438.646.013	37.438.646.013	3.734.835.281	3.734.835.281
Cộng	**163.514.163.445**	**163.514.163.445**	**73.803.917.787**	**73.803.917.787**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

	Số đầu kỳ VND	trong kỳ VND	trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
Phải nộp	**25.638.801.455**	**25.123.684.447**	**26.012.003.986**	**24.750.481.916**
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	579.429.396	165.551.256	413.878.140
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.595.743.710	24.258.372.857	25.595.743.710	24.258.372.857
Thuế thu nhập cá nhân	43.057.745	285.882.194	250.709.020	78.230.919
Phải thu	**248.326.884**	**248.326.884**	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	248.326.884	248.326.884	-	-

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo

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

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí phải trả khác	203.694.000	440.376.861
Tổng	**203.694.000**	**440.376.861**

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**5.625.248.995**	**6.647.365.864**
Kinh phí công đoàn	3.891.080	5.159.125
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	358.103.759	626.268.559
Các khoản chiết khấu thương mại phải trả	5.262.249.021	6.015.938.180
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.005.135	-
Dài hạn	**10.117.584.489**	**10.054.201.929**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	10.117.584.489	10.054.201.929
Cộng	**15.742.833.484**	**16.701.567.793**

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng	8.122.392.783	8.098.219.015
- *Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV*	*5.405.015.247*	*5.323.726.882*
- *Văn phòng Hà Nội của cơ quan Hợp tác phát triển Ý (AICS Hà Nội) thuộc Đại sứ quán Ý tại Việt Nam*	*935.550.000*	*935.550.000*
- *Các khách hàng khác*	*1.887.802.660*	*1.838.942.133*
Cộng	**8.122.392.783**	**8.098.219.015**

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**3.849.999.720.000**	**(248.500.000)**	**11.488.684.620**	**452.333.299.264**	**4.313.573.203.884**
Lãi/(lỗ) trong năm	-	-	-	100.602.482.840	100.602.482.840
Số dư cuối năm trước	**3.849.999.720.000**	**(248.500.000)**	**11.488.684.620**	**552.935.782.104**	**4.414.175.686.724**
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/(lỗ) kỳ này	-	-	-	106.102.905.907	106.102.905.907
Tăng khác	-	-	-	547.515.999.219	547.515.999.219
Số dư cuối kỳ này	**3.849.999.720.000**	**(248.500.000)**	**11.488.684.620**	**1.206.554.687.230**	**5.067.794.591.850**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hiện hành, Vốn điều lệ của Công ty là 3.849.999.720.000 VND. Danh sách cổ đông tại thời điểm ngày 31/12/2025 như sau:

	Vốn đã góp			
	30/09/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Các cổ đông	3.849.999.720.000	100,00	3.849.999.720.000	100,00
Cộng	**3.849.999.720.000**	**100,00**	**3.849.999.720.000**	**100,00**

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

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	3.849.999.720.000	3.849.999.720.000
- **Vốn góp cuối năm**	**3.849.999.720.000**	**3.849.999.720.000**

Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	384.999.972	384.999.972
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	384.999.972	384.999.972
- *Cổ phiếu phổ thông*	*384.999.972*	*384.999.972*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	384.999.972	384.999.972
- *Cổ phiếu phổ thông*	*384.999.972*	*384.999.972*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	30/09/2026	01/01/2026
- USD	68,23	68,23
- EUR	2,47	2,47

21 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	322.565.256.319	244.113.332.609
Doanh thu cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan	14.972.420.867	12.755.309.376
Cộng	**337.537.677.186**	**256.868.641.985**
Doanh thu bán hàng đối với các bên liên quan	**305.580.000**	**305.580.000**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

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

	Quý 3.2026 VND	Quý 3.2025 VND
Chiết khấu thương mại	18.767.777.821	13.073.416.548
Tổng	**18.767.777.821**	**13.073.416.548**

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3.2026 VND	Quý 3.2025 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	301.695.058.475	229.740.593.863
Chi phí cho thuê văn phòng và các dịch vụ liên quan	10.527.391.855	10.344.803.843
Cộng	**312.222.450.330**	**240.085.397.706**

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3.2026 VND	Quý 3.2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.246.480.466	24.921.694.702
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	30.984
Cộng	**25.246.480.466**	**24.921.725.686**

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3.2026 VND	Quý 3.2025 VND
Dự phòng (hoàn nhập) tổn thất đầu tư	700.680.523	(6.181.248.312)
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	23.490	-
Cộng	**700.704.013**	**(6.181.248.312)**

26 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3.2026 VND	Quý 3.2025 VND
Chi phí lương nhân viên	521.268.461	508.285.061
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.562.311	-
Cộng	**530.830.772**	**508.285.061**

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3.2026 VND	Quý 3.2025 VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	11.610.509	9.951.271
Chi phí lương nhân viên	1.974.728.522	1.754.550.643
Chi phí khấu hao tài sản cố định	59.277.397	5.962.545
Thuế, phí và lệ phí	13.893.524	1.208.628
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.411.395.532	2.413.670.228
Chi phí khác bằng tiền	34.793.110	12.756.051
Cộng	**4.505.698.594**	**4.198.099.366**

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 . THU NHẬP KHÁC

	Quý 3.2026 VND	Quý 3.2025 VND
Các khoản khác	5.378.851	
Cộng	**5.378.851**	**-**

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3.2026 VND	Quý 3.2025 VND
Tiền thuê đất	384.906.265	384.906.264
Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.727.273	
Các khoản khác	-	1
Cộng	**387.633.538**	**384.906.265**

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	5.238.262.002	6.035.383.726
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con		
- Công ty TNHH MTV XD và TM Lộc Trường Phát		
Cộng	5.238.262.002	**6.035.383.726**

31 . 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:

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	106.102.905.907	73.304.819.444
Các khoản điều chỉnh:	-	-
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi được phân phối từ lợi nhuận sau thuế*	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	106.102.905.907	73.304.819.444
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	384.999.972	384.999.972
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**276**	**190**

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 . 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:

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	106.102.905.907	73.304.819.444
Các khoản điều chỉnh:	-	-
- 'Quỹ khen thưởng, phúc lợi được phân phối từ lợi nhuận sau thuế	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	106.102.905.907	73.304.819.444
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	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**276**	**190**

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.

33 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 3.2026	Quý 3.2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.610.509	9.951.271
Chi phí lương nhân viên	2.495.996.983	2.262.835.704
Chi phí khấu hao tài sản cố định	62.685.397	9.370.545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.944.941.698	12.755.066.071
Chi phí khác bằng tiền	48.686.634	13.964.679
Cộng	**15.563.921.221**	**15.051.188.270**

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 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

	Thương mại VND	Cung cấp dịch vụ VND	Cộng VND
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	**817.365.428.800**	**73.353.806.499**	**890.719.235.299**
Chi phí phân bổ	812.173.010.116	34.618.303.743	846.791.313.859
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**5.192.418.684**	**38.735.502.756**	**43.927.921.440**
Doanh thu không theo bộ phận			10.577.614.131
Các chi phí không theo bộ phận			14.965.936.121
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			39.539.599.450
Doanh thu hoạt động tài chính			79.623.921.377
Chi phí tài chính			(12.384.743.404)
Thu nhập khác			5.379.146
Chi phí khác			1.157.446.066
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			24.258.372.857
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			34.918.547
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			**106.102.905.907**
Tài sản không phân bổ theo bộ phận			**5.282.517.468.909**
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			**214.722.877.059**

Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

	Thương mại VND	Cung cấp dịch vụ VND	Cộng VND
Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	**727.939.716.458**	**42.144.574.191**	**770.084.290.649**
Chi phí phân bổ	723.659.769.200	31.133.614.434	754.793.383.634
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	**4.279.947.258**	**11.010.959.757**	**15.290.907.015**
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
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			**73.304.819.444**
Tài sản không phân bổ theo bộ phận			**4.463.140.507.151**
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận			**76.262.483.823**

35 . CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Thuê hoạt động

	Quý 3.2026 VND	Quý 3.2025 VND
Tiền thuê hoạt động ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ	9.145.877.708	12.264.535.110

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 Đản Hà Nội, Công ty thực hiện cho thuê lại Tòa nhà văn phòng làm việc và cho thuê tại địa chỉ 17 Tông Đản và 210 Trần Quang Khải, phường Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội. Thời gian thuê là 15 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Giá thuê phụ thuộc vào giá cho thuê lại của Công ty.

36 . GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ 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 TNHH MTV XD và TM Lộc Trường Phát	Công ty con
- Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup (Thaigroup)	Công ty liên kết Bên liên quan với người nội bộ
- Công ty CP Du lịch Kim Liên	Công ty liên kết Bên liên quan với người nội bộ
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thaihomes	Bên liên quan với người nội bộ

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

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Quý 3.2026 VND	Quý 3.2025 VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	**305.580.000**	**305.580.000**
- Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Thaihomes	305.580.000	305.580.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	**-**	**10.073.863.033**
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội		10.073.863.033

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

Số dư với các bên liên quan:

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khác	**93.454.095.998**	**92.996.257.038**
- Công ty CP Du lịch Kim Liên	6.078.808.309	6.078.808.309
- Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	87.375.287.689	86.917.448.729

Thu nhập và tiền lương của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát Quý 3.2026 như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Quý 3.2026 VND	Quý 3.2025 VND
1	Nguyễn Chí Kiên	Chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
2	Vũ Ngọc Định	Tổng Giám đốc	281.417.143	167.060.000
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	129.520.000	144.560.000
6	Vũ Thanh Huệ	Phó Tổng Giám đốc	192.200.000	159.480.000
7	Ngô Quyết Tiến	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	27.742.857	117.417.114
8	Nguyễn Thị Thanh Hà	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm từ 16/7/2026)	102.630.714	
9	Nguyễn Thu Vân	Trưởng Ban Kiểm soát	15.000.000	108.660.001
10	Dư Thị Hải Yến	Thành viên BKS	9.000.000	97.176.993
11	Bùi Thị Thanh Nhàn	Thành viên BKS	9.000.000	48.366.087

37 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Do đây là năm đầu tiên Công ty thực hiện hợp nhất Báo cáo tài chính nên số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

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

Các chỉ tiêu trên Báo cáo tình hình tài chính:

Mã số	Chỉ tiêu		Số trình bày tại 31/12/2025 (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Số trình bày tại 31/12/2025 (được phân loại lại)
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		(*)	1.619.607.287.673	1.619.607.287.673
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(1)	(*)	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)	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)

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

Mã số	Chỉ tiêu	Số trình bày tại 31/12/2025 (đã được trình bày trước đây)	Phân loại lại	Số trình bày tại 31/12/2025 (được phân loại lại)
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 khác	(*)	805.739.620.000	805.739.620.000
264	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(*)	(15.757.544.581)	(15.757.544.581)
260	Tài sản dài hạn khác	91.527.676.161	(91.527.676.161)	(**)
261	Chi phí trả trước dài hạn	91.527.676.161	(91.527.676.161)	(**)
270	Tài sản dài hạn khác	(*)	91.527.676.161	91.527.676.161
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	(*)	91.527.676.161	91.527.676.161
270	Tổng cộng tài sản	4.541.466.175.561	(4.541.466.175.561)	(**)

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

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

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

(*) Các chỉ tiêu mới trên Báo cáo tình hình tài chính theo Thông tư 43

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

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

37 . SỐ LIỆU SO SÁNH (Tiếp theo)

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

Mã số	Chỉ tiêu	Số trình bày tại 30/09/2025 (đã được trình bày)		Phân loại lại		Số trình bày tại 30/09/2025 (được phân loại lại)	
		Quý 3/2025	Lũy kế đến hết Quý 3/2025	Quý 3/2025	Lũy kế đến hết Quý 3/2025	Quý 3/2025	Lũy kế đến hết Quý 3/2025
21	Doanh thu hoạt động tài chính	24.921.725.686	70.806.723.591	(24.921.725.686)	(70.806.723.591)	(**)	(**)
22	Doanh thu hoạt động tài chính	(*)	(*)	24.921.725.686	70.806.723.591	24.921.725.686	70.806.723.591
22	Chi phí tài chính	(6.181.248.312)	(24.748.312.607)	6.181.248.312	24.748.312.607	(**)	(**)
23	Chi phí tài chính	(*)	(*)	(6.181.248.312)	(24.748.312.607)	(6.181.248.312)	(24.748.312.607)

(*) Các chỉ tiêu mới trên Báo cáo tình hình tài chính 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 tình tài chính theo Thông tư 43

Nguyễn Thị Hồng	**Nguyễn Thị Thanh Hà**	**Vũ Ngọc Định**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026