DỰ THẢO

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 01/2026/BC-BKS/THD	*Hà Nội, ngày 15 tháng 4 năm 2026*

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Thaiholdings

Ban Kiểm soát ("***BKS***") Công ty Cổ phần Thaiholdings ("***Công ty***") trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông ("***ĐHĐCĐ***") về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị ("***HĐQT***") và Tổng Giám đốc ("***TGĐ***") như sau:

PHẦN I
KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2025

I. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2025

- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY, đơn vị đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng trong năm 2025.
- Ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY về Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty: Báo cáo tài chính "*đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thaiholdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như 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 Việt Nam, 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".*

1. Kết quả kinh doanh của Công ty tại Báo cáo tài chính:

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	973.630.725.931	973.630.725.931
Doanh thu hoạt động tài chính	91.356.348.078	91.356.348.078
Thu nhập khác	440.499.029	440.499.029

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
Giá vốn hàng hóa	950.470.076.708	950.470.076.708
Chi phí tài chính	-20.427.726.974	-20.427.726.974
Chi phí bán hàng	1.706.285.048	1.706.285.048
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26.442.081.590	26.442.081.590
Chi phí khác	1.539.960.937	1.539.960.937
Lợi nhuận trước thuế	105.696.895.729	105.696.895.729
Lợi nhuận sau thuế TNDN	**84.195.461.483**	**84.195.461.483**

Theo Báo cáo tài chính của Công ty:

- Doanh thu năm 2024 của Công ty đạt 973.630.725.931 đồng, so với doanh thu năm 2023 là 1.249.108.266.314 đồng, giảm 22,05% so với cùng kỳ năm 2023.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2024 của Công ty đạt 84.195.461.483 đồng, so với lợi nhuận sau thuế năm 2023 là 123.001.570.654 đồng, giảm 31,55% so với cùng kỳ năm 2023.

Nguyên nhân:

- Hoạt động kinh doanh dịch vụ thuê văn phòng năm 2024 đạt 61,6 tỷ đồng so với con số 78,8 tỷ đồng của năm 2023, giảm 21,83% so với cùng kỳ năm 2023. Lợi nhuận gộp từ hoạt động này năm 2024 là 17 tỷ đồng so với lợi nhuận gộp năm 2023 là 14,9 tỷ đồng, tăng 14,09% so với cùng kỳ năm 2023.
- Hoạt động kinh doanh thương mại truyền thống năm 2024 đạt 911,9 tỷ đồng doanh thu, so với con số 1.170,2 tỷ đồng của năm 2023, giảm 22,07% so với cùng kỳ năm 2023. Lợi nhuận gộp từ hoạt động này năm 2024 là 6,1 tỷ đồng so với lợi nhuận gộp năm 2023 là 48,6 tỷ đồng, giảm 87,45% so với cùng kỳ năm 2023.

2. Kết quả giám sát tình hình tài chính:

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	Tăng/ giảm (%)
TỔNG TÀI SẢN	4.459.661.592.025	4.459.661.592.025	+2,75%
A. Tài sản ngắn hạn	1.713.791.495.124	1.713.791.495.124	+409,48%
1.Tiền và các khoản tương đương tiền	68.290.609.155	68.290.609.155	-3,22%
2. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.634.803.392.404	1.634.803.392.404	+549,88%
3. Tài sản ngắn hạn khác	10.697.493.565	10.697.493.565	-25,01%
B. Tài sản dài hạn	2.745.870.096.901	2.745.870.096.901	-31,42%
1. Các khoản phải thu dài hạn	92.666.972.038	92.666.972.038	-1,43%
2. Tài sản cố định	236.458.228	236.458.228	-87,34%

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	Tăng/ giảm (%)
3. Tài sản dở dang dài hạn	17.917.376.633	17.917.376.633	+4,54%
4. Đầu tư Tài chính dài hạn	2.532.738.653.217	2.532.738.653.217	-32,86%
5. Tài sản dài hạn khác	102.310.636.785	102.310.636.785	-13,79%
TỔNG NGUỒN VỐN	4.459.661.592.025	4.459.661.592.025	+2,75%
C. Nợ phải trả	146.088.388.141	146.088.388.141	+32,71%
1. Nợ ngắn hạn	138.116.817.852	138.116.817.852	+36,80%
2. Nợ dài hạn	7.971.570.289	7.971.570.289	-12,65%
D. Vốn chủ sở hữu	4.313.573.203.884	4.313.573.203.884	+1,97%
1. Vốn góp của chủ sở hữu	3.849.999.720.000	3.849.999.720.000	+0,00%
2 Thặng dư vốn cổ phần	(248.500.000)	(248.500.000)	+0,00%
3. Quỹ đầu tư phát triển	11.488.684.620	11.488.684.620	+0,00%
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	452.333.299.264	452.333.299.264	+22,56%

a. Tài sản, nguồn vốn trên Báo cáo tài chính của Công ty:

- Nguồn vốn trên Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 là 4.459.661.592.025 đồng, tăng 2,75% so với ngày 31/12/2023, cụ thể:
  + Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng 22,56%.
  + Nợ phải trả tăng 32,71%, trong đó Nợ ngắn hạn tăng 36,8%, Nợ dài hạn giảm 12,65% so với thời điểm 31/12/2023.
- Tổng tài sản tại ngày 31/12/2024 cũng tăng 2,75% so với 31/12/2024, cụ thể:
  + Tài sản ngắn hạn tăng 409,48%.
  + Tài sản dài hạn giảm 31,42%.
- Công ty đã đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác là 779.489.620.000 đồng.
- Công ty đã trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn với số tiền 46.750.966.783 đồng.
- Tại ngày 31/12/2024, Công ty không còn Các khoản nợ vay và nợ thuê tài chính.

b. Báo cáo tình hình tăng giảm vốn điều lệ

Trong năm, Công ty không có biến động về vốn điều lệ.

c. Đầu tư vào Công ty Con

Theo Nghị quyết 07/2024/NQ-HĐQT/THD ngày 22/05/2024 của HĐQT, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng một phần vốn góp tại Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup, tương đương 33,60% vốn điều lệ. Giá trị chuyển nhượng căn cứ vào Chứng thư thẩm định giá của bên thứ 3 độc lập. Tại ngày 31/12/2024, Công ty không phát sinh khoản đầu tư vào Công ty Con.

d. Đầu tư vào Công ty Liên doanh, Liên kết

Tên công ty	Địa chỉ	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
Công ty Cổ phần Tôn Đản Hà Nội	Hà Nội	19,52%	19,52%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Du Lịch Kim Liên	Hà Nội	17,2%	17,2%	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng và du lịch

3. Một số chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025
Cơ cấu tài sản			
- Tài sản ngắn hạn/tổng tài sản	%	38,43%	38,43%
- Tài sản dài hạn/tổng tài sản	%	61,57%	61,57%
Cơ cấu nguồn vốn			
- Nợ phải trả/tổng nguồn vốn	%	3,28%	3,28%
- Nguồn vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn	%	96,72%	96,72%
Khả năng thanh toán			
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	Lần	12,41	12,41
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,49	0,49
Tỷ suất sinh lời			
- LN sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	8,65%	8,65%
- LN sau thuế/Tổng Tài sản (ROA)	%	1,91%	1,91%
- LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	1,97%	1,97%

- Cơ cấu tài sản của Công ty: tỷ trọng Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản năm 2024 tăng so với năm 2023, cơ cấu tài sản của Công ty thay đổi theo hướng tăng tỷ trọng tài sản ngắn hạn, giảm tỷ trọng tài sản dài hạn.
- Cơ cấu nguồn vốn của Công ty:
  + Hệ số nợ năm 2024 tăng nhẹ so với năm 2023.
  + Hệ số tài trợ (Nguồn vốn chủ sở hữu/tổng nguồn vốn) giảm nhẹ phản ánh khả năng tự chủ của doanh nghiệp về tài chính vẫn ổn định so với năm 2023.

+ Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn tăng từ 3,33 lên 12,41 tuy nhiên Khả năng thanh toán nhanh của Công ty giảm từ 0.7 xuống 4,09.
+ Khả năng sinh lời của Công ty thông qua chỉ số ROS năm 2023 giảm từ 9,85% năm 2023 xuống 8,65% năm 2024 cho thấy khả năng sinh lời của doanh thu cần được cải thiện.
+ Hiệu quả sử dụng tài sản thông qua chỉ số ROA năm 2024 giảm nhẹ so với năm 2023 (từ 2,57% xuống 1,91%) cho thấy mức độ hiệu quả khi sử dụng tài sản của Công ty bị giảm sút.
+ Chỉ số ROE năm 2024 tiếp tục giảm từ 2,95% của năm 2023 xuống 1,97% thể hiện Công ty đang quản lý và sử dụng chưa hiệu quả nguồn vốn tự có.

II. Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát

Trong năm 2025, tổng thù lao HĐQT và BKS mà Công ty đã chi trả là 492.000.000 đồng, tuân thủ đúng phương án chi trả thù lao đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty thông qua.

PHẦN II
NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

I. Đánh giá việc thực hiện kế hoạch năm 2025

Năm 2025, HĐQT luôn quan tâm chỉ đạo và giám sát Ban TGĐ về việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, huy động và quản lý nguồn vốn đầu tư.

Chủ tịch HĐQT thường xuyên tham gia các cuộc họp giao ban hàng tháng để nắm rõ tình hình kinh doanh và có ý kiến chỉ đạo, định hướng cũng như giải quyết những đề xuất, kiến nghị trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

II. Kết quả giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành

BKS đã tham dự một số cuộc họp với vai trò giám sát viên để nắm tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và tham gia đóng góp ý kiến với trách nhiệm và quyền hạn của BKS.

Trong năm 2025, HĐQT đã họp và ban hành 08 Nghị quyết. Ban TGĐ và các cán bộ quản lý đã triển khai đầy đủ Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và các Nghị quyết của HĐQT.

III. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông

Năm 2025, BKS đã được HĐQT, Ban TGĐ tạo điều kiện để BKS thực hiện chức năng nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của BKS.

Trong năm 2025, BKS không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông về vi phạm của HĐQT, Ban TGĐ và các cán bộ quản lý Công ty trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

DỰ THẢO

IV. Kiến nghị

Sau quá trình làm việc nghiêm túc, trên cơ sở các tài liệu được cung cấp, BKS kiến nghị Công ty các vấn đề sau:

1. Tính toán xem xét tính hiệu quả của các khoản đầu tư, trong bối cảnh kinh tế khó khăn, nếu cần thiết có thể thu hẹp các khoản đầu tư để bảo toàn vốn cho Công ty.
2. Tính toán xem xét tính hiệu quả của các phương án kinh doanh truyền thống, tìm kiếm các phương án kinh doanh mới để tăng doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.
3. Đôn đốc thu hồi các khoản phải thu, ứng trước tiền trong đầu tư tài chính, kinh doanh thương mại, tránh để công nợ kéo dài.
4. Các khoản chi cần tuân thủ các quy định về chế độ kế toán.
5. Xây dựng quy định về thẩm quyền phê duyệt vốn đầu tư, vốn trong hoạt động kinh doanh của HĐQT và TGĐ.
6. Rà soát, chỉnh sửa quy trình kiểm tra, luân chuyển chứng từ kế toán.
7. Đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ quản lý và cán bộ nghiệp vụ.
8. Nâng cấp, ứng dụng hệ thống công nghệ thông tin vào điều hành kinh doanh, quảng bá thương hiệu.

Trên đây là Báo cáo của BKS về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của HĐQT và TGĐ.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:
- *Như Kính gửi;*
- *CBTT;*
- *Lưu: BKS, Ban HCNS, BPC.*

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thu Vân