Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sao Thăng Long

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sao Thăng Long
DN: C=VN, L="13 Minh Khai, Phường Nam Định, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam", OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0600004422, O=Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sao Thăng Long, E=ketoandst@saothanglong.vn, CN=Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sao Thăng Long
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.20 14:38:53+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.0

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Quý III năm 2026*

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG

# MỤC LỤC

----- oOo -----


| | | Trang |
|---|---|---|
| 1. | BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH | 02 - 03 |
| 2. | BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 04 |
| 3. | BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 05 |
| 4. | BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 06 - 24 |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG**

**Mẫu số B 01 - DN**

*(Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **38.183.507.635** | **36.505.590.939** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **V.1** | **1.348.595.692** | **3.510.023.417** |
| 1. Tiền | 111 | | 1.348.595.692 | 3.510.023.417 |
| **II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **V.2** | **35.487.756.586** | **31.868.736.928** |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 35.487.756.586 | 31.868.736.928 |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **1.200.730.562** | **985.094.261** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 306.457.800 | 306.457.800 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 39.748.801 | 37.500.000 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 135 | V.5 | 854.523.961 | 641.136.461 |
| **VI. Tài sản ngắn hạn khác** | **160** | | **146.424.795** | **141.736.333** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 161 | V.6 | 7.538.462 | 2.850.000 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 162 | | 138.886.333 | 138.886.333 |
| **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **365.392.150.555** | **365.227.004.459** |
| **VI. Đầu tư tài chính dài hạn** | **260** | **V.2** | **365.386.162.547** | **365.217.871.302** |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262 | | 310.155.998.833 | 310.155.998.833 |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 263 | | 56.000.000.000 | 56.000.000.000 |
| 3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn | 264 | | (769.836.286) | (938.127.531) |
| **VII. Tài sản dài hạn khác** | **270** | | **5.988.008** | **9.133.157** |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 271 | V.6 | 5.988.008 | 9.133.157 |
| **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | **280** | | **403.575.658.190** | **401.732.595.398** |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG**

**Mẫu số B 01 - DN**

*(Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **C. NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **815.982.991** | **1.059.516.013** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **815.982.991** | **1.059.516.013** |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn | 311 | V.7 | 188.311.932 | 185.557.733 |
| 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn | 314 | V.8 | 233.524.509 | 223.308.791 |
| 3. Phải trả người lao động | 315 | | 60.790.800 | 294.243.739 |
| 4. Phải trả ngắn hạn khác | 320 | V.9 | 333.355.750 | 356.405.750 |
| **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | **V.10** | **402.759.675.199** | **400.673.079.385** |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 323.000.000.000 | 323.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 323.000.000.000 | 323.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn | 412 | | 113.603.333 | 113.603.333 |
| 3. Cổ phiếu mua lại của chính mình | 415 | | (437.449.533) | (437.449.533) |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 291.971.737 | 291.971.737 |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 420 | | 79.791.549.662 | 77.704.953.848 |
| *- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước* | *420a* | | *77.501.553.848* | *75.477.187.514* |
| *- LNST chưa phân phối kỳ này* | *420b* | | *2.289.995.814* | *2.227.766.334* |
| **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | **440** | | **403.575.658.190** | **401.732.595.398** |

*Ninh Bình, ngày 20 tháng 10 năm 2026*

| NGƯỜI LẬP BIỂU | KẾ TOÁN TRƯỞNG | TỔNG GIÁM ĐỐC |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Phương | Nguyễn Thị Phương | Ngô Văn Phương |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG

**Mẫu số B 02 - DN**

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

*(Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Quý 3/2026 | Quý 3/2025 | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | | - | - | - | - |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | | - | - | - | - |
| **4. Giá vốn hàng bán** | **11** | | - | - | - | - |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)** | **20** | | - | - | - | - |
| **6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư** | **21** | | | | | |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính | 22 | VI.1 | 764.520.841 | 950.207.392 | 3.555.300.746 | 4.193.477.545 |
| 8. Chi phí tài chính | 23 | VI.2 | | 26.167.749 | (168.291.245) | 527.644.798 |
| *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *24* | | - | - | - | - |
| 9. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - | - | - |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.3 | 216.038.838 | 475.265.032 | 1.205.230.694 | 1.894.358.235 |
| **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))** | **30** | | **548.482.003** | **448.774.611** | **2.518.361.297** | **1.771.474.512** |
| 12. Thu nhập khác | 31 | VI.4 | 1 | 1.100.465.958 | 1 | 1.100.715.958 |
| 13. Chi phí khác | 32 | VI.5 | | 26.703.723 | 4.693.225 | 27.947.945 |
| **14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)** | **40** | | **1** | **1.073.762.235** | **(4.693.224)** | **1.072.768.013** |
| **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)** | **50** | | **548.482.004** | **1.522.536.846** | **2.513.668.073** | **2.844.242.525** |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.7 | 126.792.780 | 294.252.909 | 223.672.259 | 294.252.909 |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - | - | - |
| **18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)** | **60** | | **421.689.224** | **1.228.283.937** | **2.289.995.814** | **2.549.989.616** |
| **19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **70** | | **13,1** | **38,1** | **71,1** | **79,1** |

*Ninh Bình, ngày 20 tháng 10 năm 2026*

| NGƯỜI LẬP BIỂU | KẾ TOÁN TRƯỞNG | TỔNG GIÁM ĐỐC |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Phương | Nguyễn Thị Phương | Ngô Văn Phương |

*Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG**

**Mẫu số B 03 - DN**

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

*(Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)*

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|---|---|
| **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | | |
| **1. Lợi nhuận trước thuế** | 01 | | **2.513.668.073** | **2.844.242.525** |
| **2. Điều chỉnh cho các khoản :** | | | | |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | (168.291.245) | 527.644.798 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (3.555.300.746) | (4.193.477.545) |
| **3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | | **(1.209.923.918)** | **(821.590.222)** |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu | 09 | | (215.636.301) | 56.007.937 |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11 | | (254.498.090) | (187.824.912) |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ | 12 | | (1.543.313) | 5.525.025 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (215.047.191) | (642.345.541) |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (201.060.000) | |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **(2.097.708.813)** | **(1.590.227.713)** |
| **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | | |
| 1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (2.700.000.000) | (1.900.000.000) |
| 2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | 1.899.323.597 |
| 3. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 2.636.281.088 | 3.375.058.251 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **(63.718.912)** | **3.374.381.848** |
| **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | | |
| 1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | (472.100.664) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | **40** | | **-** | **(472.100.664)** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)** | **50** | | **(2.161.427.725)** | **1.312.053.471** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | **60** | | **3.510.023.417** | **1.686.599.228** |
| **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)** | **70** | **V.1** | **1.348.595.692** | **2.998.652.699** |

*Ninh Bình, ngày 20 tháng 10 năm 2026*

| NGƯỜI LẬP BIỂU | KẾ TOÁN TRƯỞNG | TỔNG GIÁM ĐỐC |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Phương | Nguyễn Thị Phương | Ngô Văn Phương |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026* | *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1. Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Sách - Thiết bị trường học Nam Định thuộc Nhà Xuất bản Giáo dục Việt Nam theo Quyết định số 8588/QĐ-BGD&ĐT - TCCB ngày 29/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Giáo dục và Đào tạo, được đổi tên từ Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị Giáo dục Nam Định theo Quyết định số 24/2017/QĐ - HĐQT ngày 28/12/2017. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0600004422 do Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình, cấp lần đầu ngày 05 tháng 01 năm 2005, thay đổi lần thứ 14 ngày 12/9/2025.

Trụ sở chính của công ty đặt tại: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 323.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 323.000.000.000 đồng.

### 2. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:
- Kinh doanh bất động sản, hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động tư vấn đầu tư, bán lẻ;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình: Bán buôn sách giáo khoa, sách khác, văn phòng phẩm; Bán buôn thiết bị đồ dùng dạy học, tranh ảnh bản đồ, đĩa CD và các ấn phẩm phục vụ giáo dục;
- Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xuất bản sách;
- Xuất bản báo, tạp chí và các ấn phẩm định kỳ;
- Bán buôn đồ uống.

### 3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 4. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 09 năm 2026: 03 nhân viên.

### 5. Cấu trúc doanh nghiệp

5.1 Danh sách các công ty

Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

| Các đơn vị trực thuộc | Địa chỉ |
|---|---|
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long tại Hà Nội | Địa chỉ cũ trước khi sáp nhập là: Số 19 ngõ 158, đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Bồ Đề, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội<br>Địa chỉ sau khi sáp nhập là: Số 19 ngõ 158, đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Long Biên, Thành phố Hà Nội |

5.2. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có (02) công ty liên kết như sau:

| *Tên Công ty và địa chỉ* | *Hoạt động chính* | *Tỷ lệ vốn góp* | *Tỷ lệ sở hữu* | *Tỷ lệ quyền biểu quyết* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị giáo dục Nam Định | Kinh doanh sách và thiết bị giáo dục | 48.31% | 48.31% | 48.31% |
| Công ty Cổ phần Chợ Mơ | Xây dựng, lắp đặt, kinh doanh bất động sản, vận tải hàng hóa | 49,00% | 49,00% | 49,00% |

## II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (đồng) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 27/10/2025.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính".

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### 2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

**Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính *(Tiếp theo)***

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ 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.

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

## 4. Nguyên tắc ghi nhận chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Phương pháp phân bổ chi phí chờ phân bổ: Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chí phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí chờ phân bổ ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí chờ phân bổ dài hạn phân bổ trên 12 tháng.

## 5. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Các khoản phải trả thỏa mãn định nghĩa của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập BCTC.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

## 6. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

## 7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, và chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các chi phí thực tế phát sinh phải được quyết toán với chi phí phải trả đã trích trước, chênh lệch sẽ được hoàn nhập hoặc hạch toán tiếp vào chi phí.

## 8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

## 9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

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 vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ lãi các khoản tiền gửi, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

## 10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

## 11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán..; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

## 12. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

## 13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

## 14. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **Tiền** | **1.348.595.692** | **3.510.023.417** |
| Tiền mặt | 1.305.196.564 | 1.318.735.064 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 43.399.128 | 2.191.288.353 |
| **Cộng** | **1.348.595.692** | **3.510.023.417** |

**2. Các khoản đầu tư tài chính** **(Trang ngang)**

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

### a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| Ngắn 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 |
| - Cho vay | 33.700.676.403 | 33.700.676.403 | | 31.000.676.403 | 31.000.676.403 | |
| Công ty Cổ phần Chợ Mơ | 33.700.676.403 | 33.700.676.403 | - | 31.000.676.403 | 31.000.676.403 | - |
| - Lãi phải thu từ cho vay | 1.787.080.183 | 1.787.080.183 | | 868.060.525 | 868.060.525 | |
| **Cộng** | **35.487.756.586** | **35.487.756.586** | **-** | **31.868.736.928** | **31.868.736.928** | **-** |

### b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 30/09/2026 | | | 01/01/2026 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| **- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết** | **310.155.998.833** | **(769.836.286)** | | **310.155.998.833** | **(938.127.531)** | |
| Công ty Cổ phần Chợ Mơ | 306.127.500.000 | - | (*) | 306.127.500.000 | (667.812.184) | (*) |
| Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị giáo dục Nam Định | 4.028.498.833 | (769.836.286) | (*) | 4.028.498.833 | (270.315.347) | (*) |
| **- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác** | **56.000.000.000** | **-** | | **56.000.000.000** | **-** | |
| Công ty Cổ phần Phát triển thương mại Vinaconex | 56.000.000.000 | - | (*) | 56.000.000.000 | - | (*) |
| **Cộng** | **366.155.998.833** | **(769.836.286)** | | **366.155.998.833** | **(938.127.531)** | |

**Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết, Công ty khác của Công ty tại ngày 30/09/2026 như sau:**

| Tên công ty | Trụ sở chính | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|---|---|---|---|---|
| **Công ty liên kết** | | | | |
| Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị giáo dục Nam Định | Ninh Bình | 48.31% | 48.31% | Kinh doanh sách giáo khoa |
| Công ty Cổ phần Chợ Mơ | Hà Nội | 49,00% | 49,00% | Xây dựng, lắp đặt, kinh doanh bất động sản, vận tải hàng hóa |
| **Công ty khác** | | | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển thương mại Vinaconex | Hà Nội | 9,47% | 9,47% | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê |

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do không có giá niêm yết trên thị trường và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách xác định giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**Các giao dịch chủ yếu phát sinh trong kỳ với công ty liên kết: Xem thuyết minh VII.1**

**3. Phải thu của khách hàng**

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| **Ngắn hạn** | **306.457.800** | - | **306.457.800** | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Cà phê đường phố | 306.457.800 | - | 306.457.800 | - |
| **Cộng** | **306.457.800** | - | **306.457.800** | - |

**4. Trả trước cho người bán**

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| **Ngắn hạn** | **39.748.801** | - | **37.500.000** | - |
| Công ty TNHH kiểm toán NVA | 37.500.000 | | 37.500.000 | |
| Công ty khác | 2.248.801 | - | - | - |
| **Cộng** | **39.748.801** | - | **37.500.000** | - |

**5. Phải thu khác**

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Sách và thiết bị giáo dục Nam Định | 336.136.461 | - | 336.136.461 | - |
| Ký quỹ, ký cược | 5.000.000 | - | 5.000.000 | - |
| Phải thu khác | 513.387.500 | - | 300.000.000 | |
| **Cộng** | **854.523.961** | - | **641.136.461** | - |

**Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1**

**6. Chi phí chờ phân bổ**

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **7.538.462** | **2.850.000** |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 7.538.462 | 2.850.000 |
| **Dài hạn** | **5.988.008** | **9.133.157** |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 5.988.008 | 9.133.157 |
| **Cộng** | **13.526.470** | **11.983.157** |

**7. 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 |
| **Ngắn hạn** | **188.311.932** | **188.311.932** | **185.557.733** | **185.557.733** |
| Công ty Cổ phần Chợ Mơ | 180.718.030 | 180.718.030 | 180.718.030 | 180.718.030 |
| Phải trả người bán khác | 7.593.902 | 7.593.902 | 4.839.703 | 4.839.703 |
| **Cộng** | **188.311.932** | **188.311.932** | **185.557.733** | **185.557.733** |

**Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1**

## 8. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

| | 01/01/2026 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp trong kỳ | 30/09/2026 |
|---|---|---|---|---|
| **Phải nộp** | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 215.047.191 | 223.672.259 | 215.047.191 | 223.672.259 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 8.261.600 | 34.852.616 | 33.261.966 | 9.852.250 |
| **Cộng** | **223.308.791** | **258.524.875** | **248.309.157** | **233.524.509** |

## 9. Phải trả khác

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Kinh phí công đoàn | 62.431.000 | 63.481.000 |
| Nhận ký quỹ, ký cược | 270.924.750 | 270.924.750 |
| Phải trả khác | - | 22.000.000 |
| **Cộng** | **333.355.750** | **356.405.750** |

## 10. Vốn chủ sở hữu

### a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

| Khoản mục | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Cổ phiếu quỹ | LNST chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Năm 2025** | | | | | | |
| **Số dư tại ngày 01/01/2025** | **323.000.000.000** | **113.603.333** | **291.971.737** | **(437.449.533)** | **76.045.288.178** | **399.013.413.715** |
| Lợi nhuận | - | - | - | - | 2.227.766.334 | 2.227.766.334 |
| Thù lao HĐQT | - | - | - | - | (568.100.664) | (568.100.664) |
| **Số dư tại ngày 31/12/2025** | **323.000.000.000** | **113.603.333** | **291.971.737** | **(437.449.533)** | **77.704.953.848** | **400.673.079.385** |
| **Năm 2026** | | | | | | |
| **Số dư tại ngày 01/01/2026** | **323.000.000.000** | **113.603.333** | **291.971.737** | **(437.449.533)** | **77.704.953.848** | **400.673.079.385** |
| Lợi nhuận | - | - | - | - | 2.289.995.814 | 2.289.995.814 |
| Thù lao HĐQT | - | - | - | - | (203.400.000) | (203.400.000) |
| **Số dư tại ngày 30/09/2026** | **323.000.000.000** | **113.603.333** | **291.971.737** | **(437.449.533)** | **79.791.549.662** | **402.759.675.199** |

**10. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

| **b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu** | **Tỷ lệ vốn góp** | **30/09/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Thiên Hoàng Holdings | 20,1% | 65.000.000.000 | |
| Cổ đông khác | 79,9% | 258.000.000.000 | 323.000.000.000 |
| **Cộng** | **100%** | **323.000.000.000** | **323.000.000.000** |

| **c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu** | **30/09/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| Vốn góp của chủ sở hữu | **323.000.000.000** | **323.000.000.000** |
| *Vốn góp đầu kỳ* | *323.000.000.000* | *323.000.000.000* |
| *Vốn góp cuối kỳ* | *323.000.000.000* | *323.000.000.000* |

| **d. Cổ phiếu** | **30/09/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 32.300.000 | 32.300.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 32.300.000 | 32.300.000 |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *32.300.000* | *32.300.000* |
| Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình | 81.000 | 81.000 |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *81.000* | *81.000* |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 32.219.000 | 32.219.000 |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *32.219.000* | *32.219.000* |
| *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.* | *10.000* | *10.000* |

| **e. Các quỹ của doanh nghiệp** | **30/09/2026** | **01/01/2026** |
|---|---|---|
| Quỹ đầu tư phát triển | 291.971.737 | 291.971.737 |
| **Cộng** | **291.971.737** | **291.971.737** |

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

*Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.*

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

| **1. Doanh thu hoạt động tài chính** | **Từ 01/07/2026 Đến 30/09/2026** | **Từ 01/07/2025 Đến 30/09/2025** |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay | 764.520.841 | 950.207.392 |
| **Cộng** | **764.520.841** | **950.207.392** |

## 2. Chi phí tài chính

| | Từ 01/07/2026 Đến 30/09/2026 | Từ 01/07/2025 Đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| Trích lập/hoàn nhập dự phòng | - | 26.167.749 |
| **Cộng** | **-** | **26.167.749** |

## 3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Từ 01/07/2026 Đến 30/09/2026 | Từ 01/07/2025 Đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên | 161.070.000 | 429.129.712 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 4.791.777 | 6.789.453 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 50.177.061 | 38.845.867 |
| Chi phí bằng tiền khác | - | 500.000 |
| **Cộng** | **216.038.838** | **475.265.032** |

## 4. Thu nhập khác

| | Từ 01/07/2026 Đến 30/09/2026 | Từ 01/07/2025 Đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| Lãi phạt hợp đồng | - | 1.100.000.000 |
| Thu nhập khác | 1 | 465.958 |
| **Cộng** | **1** | **1.100.465.958** |

## 5. Chi phí khác

| | Từ 01/07/2026 Đến 30/09/2026 | Từ 01/07/2025 Đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế | | 26.562.823 |
| Chi phí khác | - | 140.900 |
| **Cộng** | **-** | **26.703.723** |

## 6. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

| | Từ 01/07/2026 Đến 30/09/2026 | Từ 01/07/2025 Đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 4.791.777 | 6.789.453 |
| Chi phí nhân công | 161.070.000 | 429.129.712 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 50.177.061 | 38.845.867 |
| Chi phí khác bằng tiền | - | 500.000 |
| **Cộng** | **216.038.838** | **475.265.032** |

## 7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Từ 01/07/2026 Đến 30/09/2026 | Từ 01/07/2025 Đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| 1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 548.482.004 | 1.522.536.846 |
| a. Các khoản điều chỉnh tăng | - | 26.703.723 |
| *Chi phí không được trừ* | - | *26.703.723* |
| 2. Chuyển lỗ | - | 77.976.026 |
| 3. Thu nhập tính thuế | 548.482.004 | 1.471.264.543 |
| 4. Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| 5. Điều chỉnh tăng thuế TNDN ảnh hưởng từ các quý trước | 17.096.379 | - |
| **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ** | **126.792.780** | **294.252.909** |

## 8. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

### *8.1 Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

***Rủi ro ngoại tệ***

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

### *8.2 Rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

*Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### *8.3 Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

| **Ngày 30 tháng 09 năm 2026** | *Dưới 1 năm* | *Từ 1-5 năm* | *Trên 5 năm* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|
| Phải trả người bán | 188.311.932 | - | - | 188.311.932 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 627.671.059 | - | - | 627.671.059 |
| **Cộng** | **815.982.991** | **-** | **-** | **815.982.991** |
| **Ngày 01 tháng 01 năm 2026** | | | | |
| Phải trả người bán | 185.557.733 | - | - | 185.557.733 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 873.958.280 | - | - | 873.958.280 |
| **Cộng** | **1.059.516.013** | **-** | **-** | **1.059.516.013** |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 01 tháng 01 năm 2026 và ngày 30 tháng 09 năm 2026.

## 9. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc năm tài chính.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

**8. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính *(Tiếp theo)***

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

| | Giá trị ghi sổ | | | | Giá trị hợp lý | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng | | |
| **Tài sản tài chính** | | | | | | |
| - Tiền và các khoản tương đương tiền | 1.348.595.692 | - | 3.510.023.417 | - | 1.348.595.692 | 3.510.023.417 |
| - Phải thu khách hàng | 306.457.800 | - | 306.457.800 | - | 306.457.800 | 306.457.800 |
| - Phải thu khác | 854.523.961 | - | 641.136.461 | - | 854.523.961 | 641.136.461 |
| - Đầu tư ngắn hạn | 35.487.756.586 | - | 31.868.736.928 | - | 35.487.756.586 | 31.868.736.928 |
| - Đầu tư dài hạn | 56.000.000.000 | - | 56.000.000.000 | - | 56.000.000.000 | 56.000.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **93.997.334.039** | **-** | **92.326.354.606** | **-** | **93.997.334.039** | **92.326.354.606** |
| **Nợ phải trả tài chính** | | | | | | |
| - Phải trả người bán | 188.311.932 | - | 185.557.733 | - | 188.311.932 | 185.557.733 |
| - Phải trả khác | 270.924.750 | - | 292.924.750 | - | 270.924.750 | 292.924.750 |
| **TỔNG CỘNG** | **459.236.682** | **-** | **478.482.483** | **-** | **459.236.682** | **478.482.483** |

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Nguyễn Đức Hiếu | Chủ tịch HĐQT |
| Ngô Văn Phương | Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Người ủy quyền CBTT |
| Trần Minh Tuấn | Thành viên HĐQT |
| Hà Quang Hưng | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/6/2026) |
| Nguyễn Thị Lan Hương | Trưởng Ban Kiểm Soát |
| Nguyễn Trường Sơn | Thành viên Ban Kiểm Soát |
| Nguyễn Thị Huề | Thành viên Ban Kiểm Soát |
| Phạm Thị Nhài | Người phụ trách quản trị Công ty (miễn nhiệm ngày 9/4/2026 |
| Tạ Công Lợi | Người phụ trách quản trị Công ty (bổ nhiệm ngày 9/4/2026) |
| Trần Quốc Thuấn | Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 31/3/2026) |
| Nguyễn Thị Phương | Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 01/4/2026) |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Smart Invest | Công ty có thành viên HĐQT làm thành viên HĐQT<br>Công ty có thành viên Ban kiểm soát làm người ủy quyền công bố thông tin |
| Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Smartinvest | Công ty có Chủ tịch HĐQT làm Chủ tịch HĐTV |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Khách sạn Đông Á | Công ty có thành viên HĐQT làm thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần xăng dầu Dầu khí Hưng Yên | Công ty có thành viên HĐQT làm thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Chợ Mơ | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị giáo dục Nam Định | Công ty liên kết |
| Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Tân | Công ty có thành viên HĐQT làm Chủ tịch HĐQT |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn ANN Holding | Công ty có thành viên BKS làm người đại diện pháp luật |
| Công ty Cổ phần Du lịch Ao Giời – Suối Tiên | Công ty thành viên HĐQT làm người đại diện pháp luật |
| Công ty Cổ phần Thiên Hoàng Holdings | Công ty là cổ đông nắm giữ trên 20% cổ phần |

**Giao dịch phát sinh trong kỳ**

| Bên liên quan | | Từ 01/07/2026 Đến 30/09/2026 | Từ 01/07/2025 Đến 30/09/2025 |
|---|---|---|---|
| **Mua hàng hóa, dịch vụ bao gồm thuế GTGT** | | **-** | **3.000.000** |
| Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị giáo dục Nam Định | | - | 3.000.000 |
| **Lãi cho vay** | | **764.497.537** | **949.434.158** |
| Công ty Cổ phần Chợ Mơ | | 764.497.537 | 949.434.158 |
| **Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban giám đốc** | | **67.800.000** | **556.100.664** |
| Ông Nguyễn Đức Hiếu | Thù lao | 67.800.000 | 436.100.664 |
| Ông Hà Quang Hưng | Thu nhập | - | 120.000.000 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Thu nhập của Ban kiểm soát và thành viên chủ chốt khác** | | **68.400.000** | **45.360.000** |
| Ông Trần Quốc Thuấn | Thu nhập | - | 45.360.000 |
| Bà Nguyễn Thị Phương | Thu nhập | 68.400.000 | - |
| **Bên liên quan** | | **30/09/2026** | **01/01/2026** |
| **Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (cho vay) (TM V.2.a)** | | **35.487.756.586** | **31.868.736.928** |
| Công ty Cổ phần Chợ Mơ | | 35.487.756.586 | 31.868.736.928 |
| **Phải thu khác (TM V.5)** | | **849.523.961** | **636.136.461** |
| Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị giáo dục Nam Định | | 336.136.461 | 336.136.461 |
| Tạm ứng Ngô Văn Phương | | 333.387.500 | 300.000.000 |
| Tạm ứng Nguyễn Đức Hiếu | | 170.000.000 | - |
| Tạm ứng Nguyễn Thị Phương | | 10.000.000 | - |
| **Phải trả người bán (TM V.7)** | | **180.718.030** | **180.718.030** |
| Công ty Cổ phần Chợ Mơ | | 180.718.030 | 180.718.030 |

**2. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**

Doanh thu phát sinh trong kỳ là doanh thu hoạt động tài chính. Doanh thu và chi phí chủ yếu phát sinh ở địa bàn Hà Nội nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý và lĩnh vực kinh doanh.

**3. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán NVA và Báo cáo tài chính tự lập quý 3/2025.

**4. Thông tin về hoạt động liên tục**

Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

*Ninh Bình, ngày 20 tháng 10 năm 2026*

| NGƯỜI LẬP BIỂU | KẾ TOÁN TRƯỞNG | TỔNG GIÁM ĐỐC |
|---|---|---|
| Nguyễn Thị Phương | Nguyễn Thị Phương | Ngô Văn Phương |