

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG

Báo cáo tài chính

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

đã được soát xét



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	06 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	09–10
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	11 – 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

Khái quát

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 kinh doanh lần đầu số 0600004422 ngày 05 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam Định cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0600004422 thay đổi lần 14 ngày 12 tháng 09 năm 2025.

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.

Trụ sở chính của Công ty tại 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Đức Hiếu	Chủ tịch
Ông Trần Minh Tuấn	Thành viên
Ông Ngô Văn Phương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ngô Văn Phương	Tổng Giám đốc	Đến ngày 01/06/2026
Ông Hà Quang Hưng	Phó Tổng Giám đốc	

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Trưởng ban
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Đức Hiếu. Ông Ngô Văn Phương được Ông Nguyễn Đức Hiếu ủy quyền ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 theo giấy ủy quyền số 01/2025/UQ-CTHĐQT ngày 09/06/2025.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Ngô Văn Phương
Tổng Giám đốc

Ninh Bình, ngày 12 tháng 08 năm 2026



AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
NVA AUDITING COMPANY LIMITED

Số 196 Vũ Tông Phan, Phường Bình Trưng, TP. HCM

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162

Email: nva@nva.com.vn

Web : www.nva.com.vn

Số: 15.06.2.1/26/BCTC/NVA

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi:

**Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long, được lập ngày 12 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 31, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

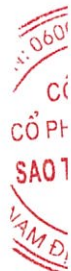
Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Lê Hồng Đào

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 1732-2023-152-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 08 năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		37.695.189.288	36.505.590.939
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.455.647.519	3.510.023.417
1. Tiền	111		1.455.647.519	3.510.023.417
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	35.052.259.049	31.868.736.928
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		35.052.259.049	31.868.736.928
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.035.094.261	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	37.500.000	37.500.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	691.136.461	641.136.461
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		152.188.459	141.736.333
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.6	-	2.850.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		152.188.459	138.886.333
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		365.403.418.785	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		17.256.238	9.133.157
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.6	17.256.238	9.133.157
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		403.098.608.073	401.732.595.398

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG

Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình

BÁO CÁO TÀI CHÍNH**Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		692.822.098	1.059.516.013
I. Nợ ngắn hạn	310		692.822.098	1.059.516.013
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.7	189.263.652	185.557.733
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.8	110.642.104	223.308.791
3. Phải trả người lao động	315		59.560.592	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	402.405.785.975	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		79.437.660.438	77.704.953.848
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		77.569.353.848	75.477.187.514
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1.868.306.590	2.227.766.334
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		403.098.608.073	401.732.595.398

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Phương

Nguyễn Thị Phương

Ngô Văn Phương

Ninh Bình, ngày 12 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	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	2.790.779.905	3.243.270.153
8. Chi phí tài chính	23	VI.2	(168.291.245)	501.477.049
Trong đó: Chi phí đi vay	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.3	989.191.856	1.419.093.203
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.969.879.294	1.322.699.901
12. Thu nhập khác	31	VI.4	-	250.000
13. Chi phí khác	32	VI.5	4.693.225	1.244.222
14. Lợi nhuận khác	40		(4.693.225)	(994.222)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.965.186.069	1.321.705.679
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	96.879.479	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.868.306.590	1.321.705.679
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	58	41
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	58	41

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Nguyễn Thị Phương

Nguyễn Thị Phương

Ngô Văn Phương

Ninh Bình, ngày 12 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.965.186.069	1.321.705.679
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03		(168.291.245)	501.477.049
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2.790.779.905)	(3.243.270.153)
- Chi phí đi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(993.885.081)	(1.420.087.425)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(63.302.126)	(701.920.089)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(262.086.203)	1.772.572.120
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(5.273.081)	(1.066.650)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(215.047.191)	(193.000.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(122.040.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.661.633.682)	(543.502.044)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.700.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	399.323.597
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.307.257.784	3.294.695.737
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(392.742.216)	3.694.019.334

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(2.054.375.898)	3.150.517.290
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3.510.023.417	1.686.599.228
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		1.455.647.519	4.837.116.518

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Nguyễn Thị Phương

Nguyễn Thị Phương

Ngô Văn Phương

Ninh Bình, ngày 12 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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 kinh doanh lần đầu số 0600004422 ngày 05 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam Định cấp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0600004422 thay đổi lần 14 ngày 12 tháng 09 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, tư vấn đầu tư.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, hoàn thiện công trình xây dựng, hoạt động tư vấn đầu tư, bán lẻ.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30/06/2026 là: 3 người (tại ngày 31/12/2025 là 9 người).

- Tại ngày 30/06/2026 Công ty có các công ty liên kết như sau:

Tên Công ty liên kết	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị Giáo dục Nam Định	Kinh doanh sách và thiết bị giáo dục	8.338.498.633	48,31%	48,31%
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	93.500.000.000	49,00%	49,00%

- Tại ngày 30/06/2026 Công ty có đơn vị trực thuộc sau:

+ Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long tại số 19 ngõ 158, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Long Biên, TP Hà Nội

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Trong kỳ công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

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 ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 27/10/2025.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Khi mua, bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi); Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;

- Trường hợp doanh nghiệp có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ nhưng trong hợp đồng không quy định tỷ giá hối đoái cụ thể, doanh nghiệp sử dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch để ghi sổ kế toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh trong kỳ cho từng trường hợp như sau:

+ Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước tiền của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận doanh thu, thu nhập).

+ Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phân bổ chi phí).

+ Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận tài sản).

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Đối với khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư tất cả các tài khoản tiền gửi bằng ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi.

+ Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không phải là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ thì 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.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ đều phải 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 phải trình bày vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất giữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản cho vay được ghi nhận là số hiện có của các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

b) Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay 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.

c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

d) Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán lập báo cáo tài chính.

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản 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 là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tồn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

5. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí chờ phân bổ

Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

6. Nguyên tắc ghi nhận 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 nợ phải trả là phải trả người bán 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 Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG

Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn.

Vốn khác của chủ sở hữu

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến tài sản này.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho 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 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 phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị và thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán được xác lập.

Các quỹ khác

Các quỹ khác được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

8. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG

Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

9. Nguyên tắc 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. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các 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 chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

11. Nguyên tắc ghi nhận 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 TSCĐ 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, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

13. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG

Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

14. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải và các khoản vay.

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

15. 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 mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.2.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	1.305.196.564	1.318.735.064
Tiền gửi ngân hàng	150.450.955	2.191.288.353
- Ngân hàng TMCP BIDV- CN Đồng Đa	21.875.413	754.624.909
- Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartInvest	20.080.514	1.418.879.637
- Ngân hàng TMCP MB- CN Điện Biên Phủ	99.835.055	8.766.644
- Các ngân hàng khác	8.659.973	9.017.163
Cộng	1.455.647.519	3.510.023.417

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
 Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Đơn vị tính: VND			
	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Ngắn hạn	35.052.259.049	35.052.259.049	31.868.736.928	31.868.736.928
+ 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	1.351.582.646	1.351.582.646	868.060.525	868.060.525
- Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	35.052.259.049	35.052.259.049	31.868.736.928	31.868.736.928

(*) Khoản cho vay theo hợp đồng số 12/2024/HĐVTS/DST-CM ngày 23/12/2024 và các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ/DST-CM, số 02/PLHĐ/DST-CM ngày 20/08/2025, số 03/PLHĐ/DST-CM ngày 30.06.2026. Hạn mức cho vay theo hợp đồng: 35.000.000.000 VND, thời hạn cho vay 24 tháng, lãi suất cho vay: 9%/năm. Khoản cho vay được đảm bảo bằng cổ phiếu của bên thứ ba. Số dư gốc khoản cho vay đến 30.06.2026 là 33.700.676.403 VND. Số dư lãi khoản cho vay đến 30.06.2026 là 1.351.582.646 VND.

CHỖ MẶT
 AN
 TỶ
 4 - C.
 THĂNG
 PHÂN Đ
 CÔNG T
 000004

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Sách và thiết bị giáo dục Nam Định	48,31%	4.028.498.833	3.258.662.547	4.028.498.833	3.758.183.486	(270.315.347)
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	49,00%	306.127.500.000	306.127.500.000	-	305.459.687.816	(667.812.184)
Cộng		310.155.998.833	309.386.162.547	310.155.998.833	309.217.871.302	(938.127.531)

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	9,47%	56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000	-
Cộng		56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000	56.000.000.000	-

Ghi chú: Quyền biểu quyết của Công ty tại công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại các công ty này.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý các khoản đầu tư 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.2

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) 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
b) Dài hạn	-	-
Cộng	306.457.800	306.457.800
c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Không phát sinh		

4. Trả trước cho người bán

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	37.500.000	37.500.000
Các đối tượng khác	37.500.000	37.500.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	37.500.000	37.500.000
c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Không phát sinh		

5. Phải thu khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	691.136.461	641.136.461
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 tạm ứng	350.000.000	300.000.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	691.136.461	641.136.461
c) Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.		

6. Chi phí chờ phân bổ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	-	2.850.000
Chi phí khác chờ phân bổ	-	2.850.000
b) Dài hạn	17.256.238	9.133.157
Chi phí khác chờ phân bổ	17.256.238	9.133.157
Cộng	17.256.238	11.983.157

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Phải trả người bán

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	189.263.652	185.557.733
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	180.718.030	180.718.030
Phải trả người bán khác	8.545.622	4.839.703
b) Dài hạn	-	-
Cộng	189.263.652	185.557.733

c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

8. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đầu năm	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	Cuối kỳ
a) Phải nộp	223.308.791	124.139.845	236.806.532	110.642.104
Thuế thu nhập doanh nghiệp	215.047.191	96.879.479	215.047.191	96.879.479
Thuế thu nhập cá nhân	8.261.600	27.260.366	21.759.341	13.762.625
b) Phải thu	-	-	-	-

9. Phải trả khác

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	333.355.750	356.405.750
Kinh phí công đoàn	62.431.000	63.481.000
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	270.924.750	270.924.750
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	22.000.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	333.355.750	356.405.750

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Không phát sinh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu					Đơn vị tính: VND	
Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	323.000.000.000	113.603.333	(437.449.533)	291.971.737	76.045.288.178	399.013.413.715
Lãi trong kỳ trước					1.321.705.679	1.321.705.679
Số dư cuối kỳ trước	323.000.000.000	113.603.333	(437.449.533)	291.971.737	77.366.993.857	400.335.119.394
Số dư đầu năm nay	323.000.000.000	113.603.333	(437.449.533)	291.971.737	77.704.953.848	400.673.079.385
Lãi trong kỳ này					1.868.306.590	1.868.306.590
- Thù lao Hội đồng Quản trị (*)	-				(135.600.000)	(135.600.000)
Số dư cuối kỳ này	323.000.000.000	113.603.333	(437.449.533)	291.971.737	79.437.660.438	402.405.785.975

(*) Công ty trích lập thù lao Hội đồng Quản trị theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 01/2026/DST/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 04 năm 2026. Đại hội cổ đông thông qua việc quyết toán thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị của năm 2025 với số tiền là 271.200.000 đồng/năm. Đến ngày 30/06/2026 Công ty đã tạm trích với số tiền 135.600.000 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	%	Đầu năm VND	%
Công ty Cổ phần Thiên Hoàng Holdings	65.000.000.000	20,1%	-	0%
Cổ đông khác	258.000.000.000	79,9%	323.000.000.000	100%
Cộng	323.000.000.000	100%	323.000.000.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	323.000.000.000	323.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	323.000.000.000	323.000.000.000

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
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
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình	81.000	81.000
- Cổ phiếu phổ thông	81.000	81.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32.219.000	32.219.000
- Cổ phiếu phổ thông	32.219.000	32.219.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng).

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

1. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.390.779.905	1.843.270.153
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.400.000.000	1.400.000.000
Cộng	2.790.779.905	3.243.270.153

2. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Dự phòng và (hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(168.291.245)	501.477.049
Cộng	(168.291.245)	501.477.049

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lương	704.695.446	1.096.876.294
Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	10.895.776	23.220.114
Chi phí về thuế, phí	-	4.000.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	271.200.634	294.996.795
Chi phí khác	2.400.000	-
Cộng	989.191.856	1.419.093.203

4. Thu nhập khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập khác	-	250.000
Cộng	-	250.000

5. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phạt chậm nộp thuế	3.045.068	-
Chi phí khác	1.648.157	1.244.222
Cộng	4.693.225	1.244.222

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	10.895.776	23.220.114
Chi phí nhân công	704.695.446	1.096.876.294
Chi phí dịch vụ mua ngoài	271.200.634	294.996.795
Chi phí khác bằng tiền	2.400.000	4.000.000
Cộng	989.191.856	1.419.093.203

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được xác định với thuế suất là 17% trên thu nhập chịu thuế (thuế suất kỳ trước của Công ty là 20%).

Căn cứ áp dụng: Thuế suất 17% áp dụng đối với doanh nghiệp có tổng doanh thu năm từ trên 03 tỷ đồng đến không quá 50 tỷ đồng theo quy định tại Điều 10 Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14/06/2025 và Điều 11 Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025.

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 nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.965.186.069	1.321.705.679
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	(1.395.306.775)	(1.399.681.705)
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.693.225	318.295
+ Chi phí không được khấu trừ	4.693.225	318.295
- Các khoản điều chỉnh giảm	1.400.000.000	1.400.000.000
+ Thu nhập không chịu thuế	1.400.000.000	1.400.000.000
Tổng thu nhập chịu thuế	569.879.294	(77.976.026)
Thuế suất thuế TNDN	17%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	96.879.479	-

8. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	1.868.306.590	1.321.705.679
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	1.868.306.590	1.321.705.679
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	32.219.000	32.219.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	58	41
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	58	41

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
 Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin sự kiện sau niên độ
 Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.
2. Thông tin về các bên liên quan
- 2.1 Danh mục các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan với Công ty.

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Đức Hiếu	Chủ tịch HĐQT
Ông Ngô Văn Phương	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Người ủy quyền công bố thông tin
Ông Trần Minh Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Hà Quang Hưng	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 01/06/2026)
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Trường Sơn	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Phạm Thị Nhài	Người phụ trách quản trị Công ty (Đến ngày 09/04/2026)
Ông Tạ Công Lợi	Người phụ trách quản trị Công ty (Từ ngày 09/04/2026)
Ông Trần Quốc Thuận	Kế toán trưởng (Đến ngày 31/03/2026)
Bà Nguyễn Thị Phương	Kế toán trưởng (Từ ngày 01/04/2026)
Công ty Cổ phần Sách và thiết bị giáo dục Nam Định	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	Công ty liên kết
Công ty cổ phần chứng khoán Smart Invest	Công ty có thành viên HĐQT làm thành viên HĐQT
Công ty TNHH Tư Vấn và Quản lý Smart Invest	Công ty có Chủ tịch HĐQT làm chủ tịch HĐQT
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 Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Tân Vinh	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 có thành viên HĐQT làm người đại diện pháp luật
Công ty Cổ phần Thiên Hoàng Holdings	Cổ đông lớn

PHỤ LỤC
 KIỂM TRA
 CỐ ĐỊNH
 305
 NH -
 004
 004
 004

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

2.2 Giao dịch với bên liên quan

Trong kỳ Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND	
		Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Sách và thiết bị giáo dục Nam Định Công ty Cổ phần Chợ Mơ Ông Ngô Văn Phương	Thuê văn phòng	-	5.454.546
	Lãi cho vay	1.389.038.406	1.843.066.174
	Tạm ứng	50.000.000	-

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Cuối kỳ	Đầu năm
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Cho vay) (TM V.2)	35.052.259.049	31.868.736.928
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	35.052.259.049	31.868.736.928
Phải thu khác (TM V.5)	686.136.461	636.136.461
Công ty Cổ phần Sách và thiết bị giáo dục Nam Định	336.136.461	336.136.461
Ông Ngô Văn Phương	350.000.000	300.000.000
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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng trong kỳ:			
Họ tên	Chức danh	Nội dung	Kỳ này VND
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Đức Hiếu	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	135.600.000
Ông Hà Quang Hưng	Phó Tổng Giám đốc (Đến ngày 01/06/2026)	Thu nhập	200.600.000
Ban Kiểm soát			
Thành viên chủ chốt			
khác			
Ông Trần Quốc Thuận	Kế toán trưởng (Đến ngày 31/03/2026)	Thu nhập	95.973.334
Bà Nguyễn Thị Phương	Kế toán trưởng (Từ ngày 01/04/2026)	Thu nhập	88.829.167
			158.000.000
			-

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

4. Tài sản đảm bảo

Tại ngày 30/06/2026, Công ty không sử dụng tài sản của mình để bảo đảm cho nghĩa vụ của bất kỳ đơn vị nào khác.

Đối với khoản cho vay Công ty Cổ phần Chợ Mơ được trình bày tại Thuyết minh V.2, nghĩa vụ thanh toán của bên vay được bảo đảm bởi bên thứ ba bằng cổ phiếu thuộc quyền sở hữu của bên thứ ba theo thỏa thuận bảo đảm có liên quan. Công ty không trực tiếp nắm giữ hoặc quản lý số cổ phiếu này; tài sản bảo đảm được bên thứ ba quản lý/lưu giữ theo các thỏa thuận đã ký kết.

Ngoài tài sản bảo đảm nêu trên, tại ngày 30/06/2026, Công ty không nhận và không trực tiếp nắm giữ tài sản bảo đảm nào khác của các tổ chức, cá nhân.

5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được 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.

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THẮNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	692.822.098	-	692.822.098
Phải trả cho người bán	189.263.652	-	189.263.652
Các khoản phải trả khác	503.558.446	-	503.558.446
Số đầu năm	1.059.516.013	-	1.059.516.013
Phải trả cho người bán	185.557.733	-	185.557.733
Các khoản phải trả khác	873.958.280	-	873.958.280

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 từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

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 do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác 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 giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

8. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

9. Số liệu 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 và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét. Số liệu này được phân loại lại theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 về hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bản thuyết minh báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chỉ tiêu	31/12/2025 <i>Phân loại lại</i>	31/12/2025 <i>Trước phân loại</i>	Tăng (giảm)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	36.505.590.939	36.505.590.939	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	31.868.736.928	-	31.868.736.928
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	31.868.736.928	-	31.868.736.928
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	985.094.261	32.853.831.189	(31.868.736.928)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	31.000.676.403	(31.000.676.403)
Phải thu ngắn hạn khác	641.136.461	1.509.196.986	(868.060.525)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	401.732.595.398	401.732.595.398	-

Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương

Ninh Bình, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương

Tổng Giám đốc



Ngô Văn Phương

