

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	06 – 09
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	11 – 12
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	13 – 36

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Đức Hiếu	Chủ tịch	
Ông Bùi Việt Dũng	Thành viên	Đến ngày 31/03/2025
Ông Trần Minh Tuấn	Thành viên	
Ông Ngô Văn Phương	Thành viên	Từ ngày 31/03/2025

Ban Tổng Giám đốc

Ông Ngô Văn Phương	Tổng Giám đốc	Từ ngày 09/06/2025
Ông Bùi Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 21/04/2025
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 năm 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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 kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 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 năm. 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 sổ 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 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, 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 26 tháng 03 năm 2026

Số: 27.06.2.2/25/BCTC/NVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long, được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Sao Thăng Long tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi doanh nghiệp kiểm toán khác với Báo cáo kiểm toán độc lập ngày 29/03/2025 có ý kiến của kiểm toán viên là chấp nhận toàn phần.

Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên



Lê Hồng Đào

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

Mai Hữu Đan

Số giấy CNĐKHN Kiểm toán: 6287-2023-152-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		36.505.590.939	4.352.647.805
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3.510.023.417	1.686.599.228
1. Tiền	111		3.510.023.417	1.686.599.228
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	1.732.166.040
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	5.011.980.754
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	(3.279.814.714)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		32.853.831.189	818.112.854
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	81.000.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	31.000.676.403	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	1.509.196.986	430.655.054
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		141.736.333	115.769.683
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	2.850.000	2.568.182
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		138.886.333	113.201.501
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		365.227.004.459	396.190.113.484
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	31.000.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	-	31.000.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-	-
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	365.217.871.302	365.169.095.443
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		310.155.998.833	310.155.998.833
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		56.000.000.000	56.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(938.127.531)	(986.903.390)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.133.157	21.018.041
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	9.133.157	21.018.041
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		401.732.595.398	400.542.761.289

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.059.516.013	1.529.347.574
I. Nợ ngắn hạn	310		1.059.516.013	1.529.347.574
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	185.557.733	221.661.270
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.9	223.308.791	664.451.117
4. Phải trả người lao động	314		294.243.739	313.069.749
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	356.405.750	330.165.438
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SAO THĂNG LONG
Địa chỉ: 13 Minh Khai, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		400.673.079.385	399.013.413.715
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.11	400.673.079.385	399.013.413.715
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		113.603.333	113.603.333
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(437.449.533)	(437.449.533)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		291.971.737	291.971.737
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		77.704.953.848	76.045.288.178
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		75.477.187.514	73.916.844.394
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.227.766.334	2.128.443.784
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		401.732.595.398	400.542.761.289

Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương

Ninh Bình, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng



Trần Quốc Thuận

Tổng Giám đốc



Ngô Văn Phương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	-	505.756.800
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	505.756.800
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	-	387.016.392
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	118.740.408
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.199.281.213	1.350.933.005
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	293.952.181	1.303.986.345
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	505.691.507
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	2.533.751.091	2.813.451.346
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.371.577.941	(2.647.764.278)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.103.658.016	6.648.037.181
12. Chi phí khác	32	VI.7	32.422.432	1.244.767.396
13. Lợi nhuận khác	40		1.071.235.584	5.403.269.785
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.442.813.525	2.755.505.507
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	215.047.191	642.345.541
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	(15.283.818)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.227.766.334	2.128.443.784
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	69	66
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	69	66

Người lập biểu



Nguyễn Thị Phương

Ninh Bình, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng



Trần Quốc Thuận

Tổng Giám đốc



Ngô Văn Phương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.442.813.525	2.755.505.507
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		-	-
- Các khoản dự phòng	03		(3.328.590.573)	783.119.150
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.199.281.213)	(745.011.302)
- Chi phí lãi vay	06		-	505.691.507
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(5.085.058.261)	3.299.304.862
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(237.184.832)	42.829.653.323
- 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		(1.149.357.522)	432.145.934
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		11.603.066	9.197.205
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		5.011.980.754	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(720.167.671)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(642.345.542)	(6.056.781.555)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		2.200.000.000	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.661.276.352)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(1.551.638.689)	39.793.352.098
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		(1.900.000.000)	(34.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.899.323.597	3.800.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	4.300.000.000
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		3.375.739.281	700.492.709
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.375.062.878	(25.999.507.291)

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 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm 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 chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(12.600.000.000)
5. Tiền chi trả nợ 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		-	(12.600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.823.424.189	1.193.844.807
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.686.599.228	492.754.421
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	3.510.023.417	1.686.599.228

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phuong

Trần Quốc Thuần



Nguyễn Thị Phương

Trần Quốc Thuần

Ngô Văn Phương

Ninh Bình, ngày 26 tháng 03 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Năm 2025

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 31/12/2025 là: 9 người (tại ngày 31/12/2024 là 12 người).

- Tại ngày 31/12/2025 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 31/12/2025 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 năm 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 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

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 năm 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. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế 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): Tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

- Trường hợp hợp đồng không quy định cụ thể tỷ giá thanh toán:

+ Đối với nợ phải thu: Tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với nợ phải trả: Tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

+ Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: Tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

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)

+ Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: Tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm sau khi được bù trừ chênh lệch tăng với chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

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) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán (cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán...) được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được Công ty ghi nhận từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập là 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 đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ.

b) 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 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 năm.

c) 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.

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)

d) **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.

e) **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 năm tài chính 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 năm tài chính. 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.

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 các khoản cho vay

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.

6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước 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 trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

7. Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

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)

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

8. 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.
- 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.

9. 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 cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần 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 cổ phần.

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.

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

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 Bảng Cân đối kế toán 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.

10. 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 năm theo kết quả phản công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- 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.

11. 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 năm. 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...

12. 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.

13. 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, thuê 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...).

14. 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 năm 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.

15. 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.

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.

16. 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.

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)

17. 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 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	1.318.735.064	32.511.250
Tiền gửi ngân hàng	2.191.288.353	1.654.087.978
Cộng	3.510.023.417	1.686.599.228

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)

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Tổng giá trị cổ phiếu	-	-	5.011.980.754	1.732.166.040
Công ty Cổ phần Xăng dầu khí	-	-	5.011.980.754	1.732.166.040
Nam Định (*)				(3.279.814.714)

(*) Trong năm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư cổ phiếu Công ty Cổ phần Xăng dầu khí Nam Định.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối năm		Đầu năm	
	% sở hữu/biểu quyết	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị hợp lý
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	4.028.498.833	-
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	49,00%	306.127.500.000	306.127.500.000	(*)
Cộng		310.155.998.833	310.155.998.833	(986.903.390)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Vinaconex	9,47%	56.000.000.000	56.000.000.000	-
Cộng		56.000.000.000	56.000.000.000	-

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)

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.

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	(986.903.390)	-
Trích lập trong năm	(270.315.347)	(986.903.390)
Hoàn nhập trong năm	319.091.206	-
Số dư cuối năm	(938.127.531)	(986.903.390)

Các giao dịch chủ yếu phát sinh trong năm 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 năm 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 năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	37.500.000	81.000.000
Các đối tượng khác	37.500.000	81.000.000
b) Dài hạn	-	-
Cộng	37.500.000	81.000.000

c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Không phát sinh

5. Phải thu về cho vay

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	31.000.676.403	-
Công ty Cổ phần Chợ Mơ (*)	31.000.676.403	-
b) Dài hạn	-	31.000.000.000
Công ty Cổ phần Chợ Mơ (*)	-	31.000.000.000
Cộng	31.000.676.403	31.000.000.000

c) Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2

(*) 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 tiền cho vay theo hợp đồng: 33.000.000.000 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 khoản cho vay đến 31.12.2025 là 31.000.676.403 VND.

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)

6. Phải thu khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	1.509.196.986	430.655.054
Công ty cổ phần Chợ Mơ	868.060.525	44.518.593
Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị giáo dục Nam Định	336.136.461	381.136.461
Ký quỹ ký cược	5.000.000	5.000.000
Phải thu khác	300.000.000	-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	1.509.196.986	430.655.054

c) Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.2.

7. Chi phí trả trước

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	2.850.000	2.568.182
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.850.000	2.568.182
b) Dài hạn	9.133.157	21.018.041
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	9.133.157	21.018.041
Cộng	11.983.157	23.586.223

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)

8. Phải trả người bán	Đơn vị tính: VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	185.557.733	185.557.733	221.661.270	221.661.270
Công ty Cổ phần Chợ Mơ	180.718.030	180.718.030	180.718.030	180.718.030
Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị giáo dục Nam Định	-	-	33.000.000	33.000.000
Phải trả người bán khác	4.839.703	4.839.703	7.943.240	7.943.240
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	185.557.733	185.557.733	221.661.270	221.661.270

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

9. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Đơn vị tính: VND			
	Phải nộp trong năm		Đã nộp trong năm	
	Đầu năm	Phải nộp trong năm	Đã nộp trong năm	Cuối năm
a) Phải nộp	664.451.117	331.926.699	773.069.025	223.308.791
Thuế thu nhập doanh nghiệp	642.345.542	215.047.191	642.345.542	215.047.191
Thuế thu nhập cá nhân	22.105.575	112.879.508	126.723.483	8.261.600
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
b) Phải thu	-	-	-	-



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. Phải trả khác

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn	356.405.750	330.165.438
Kinh phí công đoàn	63.481.000	44.065.000
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	270.924.750	270.924.750
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.000.000	15.175.688
b) Dài hạn	-	-
Cộng	356.405.750	330.165.438

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)

11. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
						Tổng cộng
Chỉ tiêu						
Số dư đầu năm trước	323.000.000.000	113.603.333	(437.449.533)	291.971.737	73.916.844.394	396.884.969.931
Lãi trong năm trước					2.128.443.784	2.128.443.784
Số dư cuối năm trước	323.000.000.000	113.603.333	(437.449.533)	291.971.737	76.045.288.178	399.013.413.715
Số dư đầu năm nay	323.000.000.000	113.603.333	(437.449.533)	291.971.737	76.045.288.178	399.013.413.715
Lãi trong năm nay					2.227.766.334	2.227.766.334
- Thù lao Hội đồng Quản trị					(568.100.664)	(568.100.664)
Số dư cuối năm nay	323.000.000.000	113.603.333	(437.449.533)	291.971.737	77.704.953.848	400.673.079.385

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Cổ đông khác	Cuối năm VND	%	Đầu năm VND	%
	323.000.000.000	100%	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

	Năm nay VND	Năm 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 năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	323.000.000.000	323.000.000.000

d) Cổ phiếu

	Cuối năm	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	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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	505.756.800
Cộng	-	505.756.800

Doanh thu với các bên liên quan: Không phát sinh

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn dịch vụ cung cấp	-	387.016.392
Cộng	-	387.016.392

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. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.799.281.213	45.011.302
Lãi mua bán trái phiếu	-	605.921.703
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.400.000.000	700.000.000
Cộng	4.199.281.213	1.350.933.005

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	-	505.691.507
Dự phòng và hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	130.230.070	783.119.150
Lỗ bán chứng khoán	163.722.111	-
Chi phí tài chính khác	-	15.175.688
Cộng	293.952.181	1.303.986.345

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lương	2.129.577.301	2.332.956.034
Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	36.015.386	11.827.449
Chi phí về thuế, phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	362.158.404	462.240.488
Chi phí khác	2.000.000	2.427.375
Cộng	2.533.751.091	2.813.451.346

6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	-	6.647.860.367
Thu nhập từ phạt hợp đồng	1.100.000.000	-
Thu nhập khác	3.658.016	176.814
Cộng	1.103.658.016	6.648.037.181

7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phạt vi phạm, chậm nộp thuế, bảo hiểm	26.581.118	1.155.122.191
Chi phí khác	5.841.314	89.645.205
Cộng	32.422.432	1.244.767.396

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)

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	36.015.386	11.827.449
Chi phí nhân công	2.129.577.301	2.332.956.034
Chi phí dịch vụ mua ngoài	362.158.404	849.256.880
Chi phí khác bằng tiền	6.000.000	6.427.375
Cộng	2.533.751.091	3.200.467.738

9. 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 20% trên thu nhập chịu thuế.

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.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.442.813.525	2.755.505.507
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	(1.367.577.568)	456.222.191
- Các khoản điều chỉnh tăng	32.422.432	1.156.222.191
+ Chi phí không được khấu trừ	32.422.432	1.156.222.191
- Các khoản điều chỉnh giảm	1.400.000.000	700.000.000
+ Thu nhập không chịu thuế	1.400.000.000	700.000.000
Tổng thu nhập chịu thuế	1.075.235.957	3.211.727.698
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	215.047.191	642.345.541

10. 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 năm.

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 năm 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.

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)

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	2.227.766.334	2.128.443.784
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	2.227.766.334	2.128.443.784
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	32.219.000	32.219.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	69	66
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	69	66

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

(*) **Ghi chú :** Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại theo số liệu trên báo cáo tài chính riêng để phù hợp với số liệu so sánh năm nay do báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty không thuộc trường hợp phải lập báo cáo tài chính hợp nhất. Xem thêm thuyết minh VII.9.

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)

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan		Cuối năm	Đầu năm
Phải thu về cho vay (TM V.5)		31.000.676.403	31.000.000.000
Công ty Cổ phần Chợ Mơ		31.000.676.403	31.000.000.000
Phải thu khác (TM V.6)		1.204.196.986	425.655.054
Công ty Cổ phần Chợ Mơ		868.060.525	44.518.593
Công ty Cổ phần Sách và thiết bị giáo dục Nam Định		336.136.461	381.136.461
Phải trả người bán (TM V.8)		180.718.030	213.718.030
Công ty Cổ phần Chợ Mơ		180.718.030	180.718.030
Công ty Cổ phần Sách và thiết bị giáo dục Nam Định		-	33.000.000

Thu nhập của Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, kế toán trưởng trong năm:

Họ tên	Chức danh	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc				
Ông Hà Quang Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Thu nhập	480.000.000	-
Ban Kiểm soát			-	-
Thành viên chủ chốt khác				
Ông Trần Quốc Thuấn	Kế toán trưởng	Thu nhập	287.360.000	-

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. 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 31/12/2025, Công ty không có đảm bảo cho đơn vị khác bất kỳ tài sản nào và Công ty cũng không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

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 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)

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối 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
Số đầu năm	1.529.347.574	-	1.529.347.574
Phải trả cho người bán	221.661.270	-	221.661.270
Các khoản phải trả khác	1.307.686.304	-	1.307.686.304

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 năm 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 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISIC.

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)**

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại theo số liệu trên báo cáo tài chính riêng để phù hợp với số liệu so sánh năm nay do báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty không thuộc trường hợp phải lập báo cáo tài chính hợp nhất. Cụ thể như sau:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2024	Chênh lệch
	Đã báo cáo	Trình bày lại	
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông	1.775.788.571	2.128.443.784	(352.655.213)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	32.219.000	32.219.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	55	66	(11)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	55	66	(11)

Người lập biểu

Nguyễn Thị Phương

Ninh Bình, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Kế toán trưởng

Trần Quốc Thuận

Tổng Giám đốc



Ngô Văn Phương

