

**CÔNG TY CỔ PHẦN IN SÁCH GIÁO KHOA
HÒA PHÁT**

Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2025



MỤC LỤC

Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2025	Trang
- Bảng cân đối kế toán riêng Quý III năm 2025	2 - 4
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý III năm 2025	5 - 6
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng Quý III năm 2025	7 - 8
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2025	9 – 27

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Quý III năm 2025 Kết thúc tại ngày 30/09/2025

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		20.456.058.434	18.797.664.450
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		131.161.822	170.339.720
1. Tiền	111	V.01	131.161.822	170.339.720
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		20.178.135.447	18.455.525.028
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02.a	777.600.000	777.600.000
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.03	15.716.000.000	15.716.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	4.073.335.447	2.350.725.028
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.02.a	(388.800.000)	(388.800.000)
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	31.013.774	57.286.273
1. Hàng tồn kho	141		102.204.696	102.204.696
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(71.190.922)	(44.918.423)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		115.747.391	114.513.429
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7.a	1.785.268	1.546.080
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.702.734	707.960
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11.b	112.259.389	112.259.389
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		744.278.505.268	770.553.676.608
II. Tài sản cố định	220		628.982.238	1.146.919.377
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	19.842.238	537.779.377
- Nguyên giá	222		6.036.254.508	17.722.684.657
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(6.016.412.270)	(17.184.905.280)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	609.140.000	609.140.000
- Nguyên giá	228		609.140.000	609.140.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		743.641.525.910	769.260.888.142
1. Đầu tư vào công ty con	251		902.540.000.000	902.540.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.10	1.123.855.592	1.123.855.592

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2025 Kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

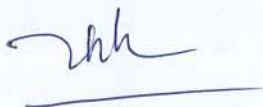
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(160.022.329.682)	(134.402.967.450)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		7.997.120	145.869.089
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7.b	7.997.120	145.869.089
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		764.734.563.702	789.351.341.058
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.043.510.783	1.530.413.830
I. Nợ ngắn hạn	310		2.043.510.783	1.530.413.830
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.a	415.761.464	415.761.464
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		11.435.583	11.435.583
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.a	86.308.747	
4. Phải trả người lao động	314		41.930.205	55.450.205
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		723.054.755	721.722.769
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	765.020.029	326.043.809
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		762.691.052.919	787.820.927.228
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.14	762.691.052.919	787.820.927.228
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		918.049.800.000	918.049.800.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		918.049.800.000	918.049.800.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.686.327.380	1.686.327.380
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.914.347.993	1.914.347.993
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(158.959.422.454)	(133.829.548.145)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(133.829.548.145)	(40.342.296.459)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(25.129.874.309)	(93.487.251.686)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		764.734.563.702	789.351.341.058

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
Quý III năm 2025 Kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

Đà Nẵng, Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Phụ trách kế toán



Mai Thị Thúy Kiều



Tổng Giám đốc

Phạm Duy

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý III năm 2025 Kết thúc tại ngày 30/09/2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25		159.720.611		1.507.708.755
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10			159.720.611		1.507.708.755
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.27	5.254.500	210.018.451	26.272.499	2.129.562.550
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(5.254.500)	(50.297.840)	(26.272.499)	(621.853.795)
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	475.498.021	466.511.571	1.415.584.505	1.392.365.395
7.	Chi phí tài chính	22	VI.28	(6.263.200)	20.834.536.780	25.619.362.232	50.731.774.050
8.	Chi phí bán hàng	25					34.876.193
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		312.275.761	223.398.261	673.629.243	954.964.852
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		164.230.960	(20.641.721.310)	(24.903.679.469)	(50.951.103.495)
11.	Thu nhập khác	31		440.513.090	2.013.915.672	440.513.090	2.013.915.672
12.	Chi phí khác	32		22.199.545	406.145.653	666.707.930	447.488.887
13.	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		418.313.545	1.607.770.019	(226.194.840)	1.566.426.785

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025 Kết thúc tại ngày 30/09/2025

				Đơn vị: VND
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế ($50 = 30 + 40$)	50	582.544.505	(19.033.951.291)	(25.129.874.309) (49.384.676.710)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp ($60 = 50 - 51 - 52$)	60	582.544.505	(19.033.951.291)	(25.129.874.309) (49.384.676.710)

Phụ trách kế toán



Mai Thị Thúy Kiều

Đà Nẵng, Ngày 29 tháng 10 năm 2025



Phạm Duy

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Theo phương pháp gián tiếp)
Quý III năm 2025 Kết thúc tại ngày 30/09/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(25.129.874.309)	(49.384.676.710)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		94.813.865	124.629.471
- Các khoản dự phòng	03		25.645.634.731	50.731.774.050
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.410.564.819)	(1.730.001.777)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(799.990.532)	(258.274.966)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		758.573.150	851.170.408
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10			371.565.409
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		513.096.953	1.588.277.817
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		137.632.781	305.716.453
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			(112.259.389)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(907.833.948)	(430.359.902)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		863.636.364	368.181.818
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.019.686	509.134.128
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		868.656.050	877.315.946
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40			
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(39.177.898)	446.956.044
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		170.339.720	239.605.332
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	VIII	131.161.822	686.561.376

Báo cáo tài chính này phải được đọc chung với các thuyết minh kèm theo.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Theo phương pháp gián tiếp)
Quý III năm 2025 Kết thúc tại ngày 30/09/2025

Đà Nẵng, Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Phụ trách kế toán



Mai Thị Thúy Kiều



Tổng Giám đốc



Phạm Duy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần In Sách Giáo khoa Hòa Phát được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0400459486 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 12 tháng 01 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ mười ba ngày 06 tháng 06 năm 2024.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 918.049.800.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 918.049.800.000 đồng; tương đương 91.804.980 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“SGDCKHN”) với mã HTP theo Quyết định số 27/QĐ-TTGDHC do SGDCKHN cấp ngày 17 tháng 11 năm 2006.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

In ấn: In sách giáo khoa, sách báo tạp chí, tập san, nhân, biểu, sản phẩm bao bì và các loại giấy tờ quản lý kinh tế xã hội;

Sản xuất các sản phẩm khác từ giấy và bìa chưa được phân vào đâu: Sản xuất các loại sản phẩm: Giấy kẻ, vở học sinh, nhãn vở, sổ tay và các loại văn phòng phẩm;

Bán buôn kinh doanh khác chưa được phân vào đâu: bán buôn các loại sản phẩm giấy kẻ, vở học sinh, nhãn vở, sổ tay và các loại văn phòng phẩm, bán buôn vật tư thiết bị ngành in, bán buôn thiết bị, dụng cụ giáo dục, nhập khẩu vật tư, thiết bị kỹ thuật in phục vụ sản xuất kinh doanh;

Hoạt động xuất bản khác: Tổ chức liên kết xuất bản, in và phát hành lịch, sách, báo, tạp chí và các ấn phẩm khác;

Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình: bán buôn sách;

Sản xuất khác chưa được phân vào đâu: Sản xuất thiết bị, dụng cụ giáo dục;

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Quảng cáo; Điều hành tour du lịch; Vệ sinh nhà cửa và công trình khác; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;

Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp lý).

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có trụ sở tại 157 Tôn Đức Thắng, Phường An Khê, TP Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

Các công ty con của Công ty tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 gồm:

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ trụ sở chính</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer (1)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ	62,75%	62,75%
Công ty Cổ Phần In Sách Hòa Phát (2)	TP. Đà Nẵng	In ấn, phát hành sách	52,00%	52,00%
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt (3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ.	38,84%	61,90%
Công ty TNHH Hưng Vượng AMC (4)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ.	52,33%	99,00%
Công ty TNHH Hưng Vượng Hospitality (5)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ.	48,11%	99,00%

(1) Công ty đã mua lại 62,75% cổ phần của Hưng Vượng với giá mua là 902,020 tỷ VND (số vốn điều lệ tại thời điểm mua của Hưng Vượng là 1.208 tỷ VND). Tại ngày 11/01/2021, Hưng Vượng chính thức trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết là 62,75%.

(2) Thực hiện Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 1404/2021/NQ-HDQT ngày 14 tháng 04 năm 2021, Công ty đã mua lại 52,00% cổ phần của Công ty Cổ phần In sách Hòa Phát với giá mua là 520 triệu VND. Công ty này hoạt động trong lĩnh vực in ấn với số vốn điều lệ tại thời điểm mua là 1 tỷ VND. Tại ngày 15/04/2021, Công ty Cổ phần In sách Hòa Phát chính thức trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết là 52,00%.

(3) Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt là công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer (là công ty con mà Công ty nắm giữ 62,75% quyền biểu quyết). Tỷ lệ biểu quyết gián tiếp là 61,9%. Tỷ lệ lợi ích gián tiếp là 38,84%.

(4) Công ty TNHH Hưng Vượng AMC là công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer (là công ty con mà Công ty nắm giữ 62,75% quyền biểu quyết). Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer tại công ty này lần lượt là 83,40% và 99%. Dẫn đến tỷ lệ lợi ích gián tiếp và biểu quyết gián tiếp tại công này lần lượt là 52,33% và 99%.

(5) Công ty TNHH Hưng Vượng Hospitality là công ty con gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer (là công ty con mà Công ty nắm giữ 62,75% quyền biểu quyết). Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết của Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer tại công ty này lần lượt là 76,67% và 99%. Dẫn đến tỷ lệ lợi ích gián tiếp và biểu quyết gián tiếp tại công này lần lượt là 48,11% và 99%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2025

Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND).

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2025 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

4.3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)

Quý III năm 2025

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc kỳ tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

4.4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền;
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên liệu, hàng hóa, hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

4.5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và thông tư số 147/2016/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của công ty như sau:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 08 - 15 năm |
| - Máy móc, thiết bị | 15 - 17 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 10 năm |

4.6. Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

Quyền sử dụng đất

Là quyền sử dụng đất tại 157 Tôn Đức Thắng, phường An Khê, thành phố Đà Nẵng, diện tích 3.242,5 m². Thời gian sử dụng là lâu dài nên không trích khấu hao.

4.7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

4.8. Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải trả cho nhà cung cấp của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

4.9. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

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.

Các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

4.10. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- (i) Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua và hàng hóa đã được giao cho người mua và được chấp nhận của khách hàng.
- (ii) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận.
- (iii) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, lãi chênh lệch tỷ giá, và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Lãi tiền gửi, lãi tiền vay được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.
- (iv) Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: nhượng bán, thanh lý tài sản cố định; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; ...

Chi phí hoạt động tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thanh lý, 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...

Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

Thuế suất thuế GTGT đối với các dịch vụ của Công ty là 8%.

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) trong kỳ, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng trong kỳ tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính riêng và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

4.11. Các bên liên quan

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 “Thông tin về các bên liên quan” được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, cụ thể:

Các bên liên quan 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 trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

4.12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ vì theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 “Lãi trên cổ phiếu”, trường hợp doanh nghiệp phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo quy định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III NĂM 2025

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2025	01/01/2025
	(VND)	(VND)
Tiền mặt	216.989	216.989
Tiền gửi ngân hàng	130.944.833	170.122.731
Cộng	131.161.822	170.339.720

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/09/2025	01/01/2025
	(VND)	(VND)
<i>Phải thu khách hàng là bên thứ ba</i>	777.600.000	777.600.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Top Dec	777.600.000	777.600.000
- Các khách hàng khác	-	-
Cộng	777.600.000	777.600.000

5.3 Dự phòng phải thu ngắn hạn (*)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

	30/09/2025	01/01/2025
	(VND)	(VND)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Top Dec	388.800.000	388.800.000
Cộng	388.800.000	388.800.000

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	(VND)	(VND)
- Công ty CP Hưng Vượng Developer (i)	15.716.000.000	15.716.000.000
Cộng	15.716.000.000	15.716.000.000

(i) Khoản cho vay theo Hợp đồng mượn tài sản số 0904/HDVMTS/HVD-HP ngày 09/04/2023; Phụ lục số 01/PLH ĐCV/HVD-HP ngày 08/04/2024; Hợp đồng mượn tài sản số 10.12/HDVMTS/HVD-HP ngày 10/12/2024 giữa Công ty ("Bên cho mượn tài sản") và Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer ("Bên mượn tài sản"). Số dư tiền theo hợp đồng này đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 15.716.000.000 đồng. Hợp đồng có hiệu lực: 12 tháng kể từ ngày ký. Lãi suất: cho khoản vay mượn này là 12%/năm. Mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Bên mượn tài sản. Thời gian trả nợ gốc: trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên vay mượn nhận được văn bản yêu cầu trả gốc của Bên cho vay mượn. Khoản cho vay mượn này không có tài sản thế chấp.

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	(VND)		(VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
<i>các bên liên quan</i>	4.072.335.447	-	2.349.725.028	-
- Tạm ứng nhân viên	310.000.000			
- Công ty Cổ phần In sách Hòa Phát	8.045.600	-	6.000.000	-
- Công ty CP Hưng Vượng Developer - Phải thu về tiền lãi cho vay	3.754.289.847	-	2.343.725.028	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
<i>các bên thứ ba</i>	1.000.000	-	1.000.000	-
- Phải thu về cổ phần hóa	1.000.000	-	1.000.000	-
Cộng	4.073.335.447	-	2.350.725.028	-

5.6 Hàng tồn kho

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	102.204.696	(71.190.922)	102.204.696	(44.918.423)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-	-
Cộng	102.204.696	(71.190.922)	102.204.696	(44.918.423)

5.7 Chi phí trả trước

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/09/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng		1.546.080
- Chi phí chờ phân bổ khác	1.785.268	-
Cộng	1.785.268	1.546.080

b. Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng		
- Chi phí sửa MMTB do thiên tai ngập lụt		120.216.667
- Chi phí chờ phân bổ khác	7.997.120	25.652.422
Cộng	7.997.120	145.869.089

5.8 'Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VND)	Máy móc và thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Cộng (VND)
Nguyên giá				
01/01/2025	5.704.591.937	11.875.949.862	142.142.858	17.722.684.657
Giảm		11.544.287.291	142.142.858	11.686.430.149
30/09/2025	5.704.591.937	331.662.571	-	6.036.254.508
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết nhưng</i>	<i>5.490.891.937</i>	<i>331.662.571</i>		<i>5.822.554.508</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

vẫn còn sử dụng				
Giá trị hao mòn				
01/01/2025	5.674.244.989	11.368.517.433	142.142.858	17.184.905.280
Khấu hao trong kỳ	10.504.710	84.309.155	-	94.813.865
Giảm trong kỳ		11.121.164.017	142.142.858	11.263.306.875
30/09/2025	5.684.749.699	331.662.571		6.016.412.270
Giá trị còn lại				
01/01/2025	30.346.948	507.432.429	-	537.779.377
30/09/2025	19.842.238		-	19.842.238

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Là quyền sử dụng đất tại 157 Tôn Đức Thắng, phường An Khê, thành phố Đà Nẵng, diện tích 3.242,5 m². Thời gian sử dụng là lâu dài. Công ty đang thực hiện các thủ tục nhằm đề nghị UBND thành phố Đà Nẵng, Sở Tài nguyên và Môi trường Đà Nẵng cập nhật quyền sử dụng đất từ Chi nhánh Nhà Xuất bản Giáo dục tại Đà Nẵng (tiền thân của Công ty) thành tên Công ty hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo tên Công ty. Thời gian sử dụng là lâu dài nên không trích khấu hao.

5.10 Đầu tư tài chính dài hạn

	30/09/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	902.540.000.000	(159.066.679.503)	743.473.320.497	902.540.000.000	(133.474.380.471)	769.065.619.529
- Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer	902.020.000.000	(159.057.870.703)	742.962.129.297	902.020.000.000	(133.466.611.671)	768.553.388.329
- Công ty Cổ phần In sách Hòa Phát	520.000.000	(8.808.800)	511.191.200	520.000.000	(7.768.800)	512.231.200
Đầu tư khác vào công ty khác	1.123.855.592	(961.913.379)	161.942.213	1.123.855.592	(928.586.979)	195.268.613
- Công ty Cổ phần Sách giáo dục tại Hà Nội (Mã CK "EBS")	192.592	(96.512)	96.080	192.592	(101.312)	91.280
- Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai (Mã CK "DGT")	1.033.663.000	(895.553.667)	138.109.333	1.033.663.000	(868.485.667)	165.177.333
- Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị trường học Quảng Ngãi	60.000.000	(60.000.000)	-	60.000.000	(60.000.000)	-
- Công ty Cổ phần Sách và Thiết bị Giáo dục Miền Trung	30.000.000	-	30.000.000	30.000.000	-	30.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

	30/09/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cộng	903.663.855.592	(160.022.3296.82)	743.641.525.910	903.663.855.592	(134.402.967.450)	769.260.888.142

5.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Các nhà cung cấp là bên thứ ba</i>	415.761.464	415.761.464	415.761.464	415.761.464
- Công ty đấu giá hợp danh Chính Nghĩa	16.826.958	16.826.959	16.826.958	16.826.959
- Công Ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	397.674.506	397.674.506	397.674.506	397.674.506
- Các nhà cung cấp khác	1.260.000	1.260.000	1.260.000	1.260.000
Cộng	415.761.464	415.761.464	415.761.464	415.761.464

5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
<i>Các khách hàng là bên thứ ba</i>	11.435.583	11.435.583
- Công ty TNHH MTV Tây Đô Xanh	11.435.583	11.435.583
Cộng	11.435.583	11.435.583

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Thuế giá trị gia tăng	86.308.747	86.308.747	-	-
Cộng	86.308.747	86.308.747	-	-

Tình hình biến động của các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025 (VND)		Số phát sinh trong kỳ (VND)			30/09/2025 (VND)	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số phải thu	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	707.960	86.363.636	1.049.663		1.702.734	86.308.747
Thuế TNDN		112.259.389	-	-		112.259.389	-
Thuế TNCN	-	-				-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	14.372.280	-	14.372.280	-	-
Thuế khác	-	-	4.000.000	-	4.000.000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

	01/01/2025 (VND)		Số phát sinh trong kỳ (VND)			30/09/2025 (VND)	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số phải thu	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải nộp
Cộng	-	112.967.349	104.735.916	1.049.663	18.372.280	113.962.123	86.308.747

Quyết toán thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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.

5.13 Chi phí Phải trả ngắn hạn

	30/09/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
BHXX cơ sở Cẩm Lệ	478.096	
Công ty CP Cấp nước đà nẵng	193.856	
Công ty TNHH XNK Ngành In Quang Minh	721.300.000	
Điện lực Đà Nẵng	1.082.803	
Cộng	723.054.755	

5.14 Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2025 (VND)	01/01/2025 (VND)
Kinh phí công đoàn	173.992.777	167.516.557
Tài sản thừa chờ giải quyết	3.138.902	3.138.902
Bảo hiểm xã hội		-
Bảo hiểm y tế		-
Bảo hiểm thất nghiệp		-
Phải trả khác		155.388.350
- Phải trả cổ tức	14.545.750	14.545.750
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	573.342.600	140.842.600
Cộng	765.020.029	326.043.809

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

5.15 Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	Lợi nhuận chưa phân phối (VND)	Tổng (VND)
01/01/2024	918.049.800.000	1.686.327.380	1.914.347.993	(17.667.157.112)	903.983.318.261
Lỗi trong kỳ	-	-	-	(49.384.676.710)	(49.384.676.710)
30/09/2024	918.049.800.000	1.686.327.380	1.914.347.993	(67.051.833.822)	854.598.641.551
01/01/2025	918.049.800.000	1.686.327.380	1.914.347.993	(133.829.548.145)	787.820.927.228
Lỗi trong kỳ	-	-	-	(25.129.874.309)	(25.129.874.309)
30/09/2025	918.049.800.000	1.686.327.380	1.914.347.993	(158.959.422.454)	762.691.052.919

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2025

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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 (VND)	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024 (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	918.049.800.000	918.049.800.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	918.049.800.000	918.049.800.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cổ phiếu		
	30/09/2025	01/01/2025
	(VND)	(VND)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	91.804.980	91.804.980
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	91.804.980	91.804.980
- Cổ phiếu phổ thông	91.804.980	91.804.980
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	91.804.980	91.804.980
- Cổ phiếu phổ thông	91.804.980	91.804.980

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

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ III NĂM 2025

6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III năm 2025 (VND)	Quý III năm 2024 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (VND)	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 (VND)
- Doanh thu in, cắt rọc	-	159.720.611	-	1.410.645.092
- Doanh thu khác	-	-	-	97.063.663
Cộng	-	159.720.611	-	1.507.708.755

6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý III năm 2025 (VND)	Quý III năm 2024 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (VND)	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 (VND)
- Giá vốn in, cắt rọc	-	210.018.451	-	2.129.562.550
- Giá vốn hoạt động khác	5.254.500	-	26.272.499	-
Cộng	5.254.500	210.018.451	26.272.499	2.129.562.550

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III năm 2025 (VND)	Quý III năm 2024 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (VND)	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 (VND)
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	475.498.021	466.511.571	1.410.778.105	1.389.058.995
- Cổ tức, lợi nhuận được chia			4.806.400	3.306.400
Cộng	475.498.021	466.511.571	1.415.584.505	1.392.365.395

6.4. Chi phí tài chính

	Quý III năm 2025 (VND)	Quý III năm 2024 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (VND)	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 (VND)
- Hoàn nhập dự phòng	6.263.200	3.939.600	6.268.462	47.892.400
- Trích lập dự phòng		(20.838.476.380)	(25.625.630.694)	(50.779.666.450)
Cộng	6.263.200	(20.834.536.780)	(25.619.362.232)	(50.731.774.050)

6.5. Chi phí bán hàng

	Quý III năm 2025 (VND)	Quý III năm 2024 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (VND)	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 (VND)
- Chi phí bằng tiền khác	-		-	34.876.193
Cộng	-		-	34.876.193

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý III năm 2025 (VND)	Quý III năm 2024 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (VND)	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 (VND)
- Chi phí nhân viên quản lý	162.569.195	188.020.039	492.027.585	612.999.074
- Chi phí công cụ dụng cụ	1.162.500	7.131.819	4.753.753	20.175.272
- Thuế, phí và lệ phí			18.372.280	4.000.000
- Hoàn nhập/trích lập chi phí dự phòng				
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.161.663		7.111.829	
- Chi phí bằng tiền khác	145.382.403	28.246.403	151.363.796	317.790.506
Cộng	312.275.761	223.398.261	673.629.243	954.964.852

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

6.7. Thu nhập khác

	Quý III năm 2025 (VND)	Quý III năm 2024 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (VND)	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 (VND)
- Lãi từ thanh lý tài sản cố định	440.513.090	337.636.382	440.513.090	337.636.382
- Thu nhập cho thuê mặt bằng				
- Thu nhập khác		1.676.279.290		1.676.279.290
Cộng	440.513.090	2.013.915.672	440.513.090	2.013.915.672

6.8. Chi phí khác

	Quý III năm 2025 (VND)	Quý III năm 2024 (VND)	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (VND)	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 (VND)
- Phạt thuế, phạt vi phạm hành chính	903.809	5.040.427	434.365.037	9.917.052
- Chi phí khác	444.419.010	401.105.226	655.466.167	437.571.835
Cộng	445.322.819	406.145.653	1.089.831.204	447.488.887

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (VND)	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 (VND)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	-	-
Cộng	-	-

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được dự tính như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (VND)	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 (VND)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(25.129.874.309)	(49.384.676.710)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Điều chỉnh tăng	666.707.930	717.976.387
+ Chi phí không hợp lệ	666.707.930	717.976.387
- Điều chỉnh giảm	4.806.400	3.306.400
+ Cổ tức được chia trong năm	4.806.400	3.306.400
Thu nhập chịu thuế	(24.467.972.779)	(48.670.006.723)
Chuyển lỗ		
Thu nhập tính thuế	(24.467.972.779)	(48.670.006.723)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
	-	-

6.9 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
---------------------	---------------------	---------------------------------	---------------------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

			Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 (VND)	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 (VND)
	(VND)	(VND)	(VND)	(VND)
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu		27.609.521		174.956.559
- Chi phí nhân công	162.569.195	(417.872)	492.027.585	1.297.575.129
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.162.500	41.543.157	4.753.753	124.629.471
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.161.663	141.283.645	7.111.829	460.679.842
- Chi phí khác bằng tiền	145.382.403	223.398.261	151.363.796	516.942.364
Cộng	312.275.761	433.416.712	655.256.963	2.574.783.365

7 THÔNG TIN KHÁC

7.1. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Đến ngày lập báo cáo này, không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2025 kết thúc vào ngày 30/09/2025 của Công ty bị phản ánh sai lệch.

7.2. Thông tin về các bên có liên quan

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ Phần In Sách Hòa Phát
Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt
Công ty TNHH Hưng Vượng AMC
Công ty TNHH Hưng Vượng Hospitality
Ông Lương Văn Quang

Công ty con trực tiếp
Công ty con trực tiếp
Công ty con gián tiếp
Công ty con gián tiếp
Công ty con gián tiếp
Thành viên HĐQT - Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT - Tổng giám đốc
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT Độc lập
Thành viên ban kiểm soát

Ông Phạm Duy

Ông Phạm Văn Huy
Bà Phạm Thị Thu Hương
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền
Ông Hồ Phú Cường

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Cho kỳ kế toán
kết thúc ngày 30 tháng 09
năm 2025

Bên liên quan

Nội dung nghiệp vụ

Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer Lãi Cho vay 1.410.564.819

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp Theo)
Quý III năm 2025

Công ty Cổ Phần In Sách Hòa Phát	Chi hộ	2.045.600
-------------------------------------	--------	-----------

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghịệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Ngày 01 tháng 01 năm 2025</i>
Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer	Cho vay	15.716.000.000	15.716.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Hưng Vượng Developer	Lãi cho vay	3.754.289.847	2.343.725.028
Công ty Cổ Phần In Sách Hòa Phát	Chi hộ	8.045.600	6.000.000
		<u>3.762.335.447</u>	<u>2.349.725.028</u>

7.3. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng Quý III năm 2024 kết thúc vào ngày 30/09/2024 và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 chưa được kiểm toán.

7.4. Tính hoạt động liên tục của Công ty

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Phụ trách kế toán



Mai Thị Thúy Kiều

Tổng Giám đốc



Phạm Duy