

CÔNG TY CỔ PHẦN
DU LỊCH DỊCH VỤ HÀ NỘI

Số: 194/TSC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP Du Lịch Dịch Vụ Hà Nội thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 03 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH DỊCH VỤ HÀ NỘI

- Mã chứng khoán: TSJ
- Địa chỉ: Số 273, phố Kim Mã, phường Giảng Võ, TP Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/Tel: (024) 3726 2626 Fax: (024) 3726 2571
- Email: tchc.toserco@gmail.com Website: www.hanoitoserco.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 03 năm 2026

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty tại đường dẫn: <http://hanoitoserco.com.vn/quan-he-co-dong/>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 3 năm 2026
- Văn bản giải trình biến động LN sau thuế TNDN

Đại diện tổ chức
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Kim Hà



CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH DỊCH VỤ HÀ NỘI
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2026
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG TỪ 01 THÁNG 07 NĂM 2026 KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH DỊCH VỤ HÀ NỘI

Số 273, Phố Kim Mã, Phường Giảng Võ,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

NỘI DUNG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH QUÝ III

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ III

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ III

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH QUÝ III

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị : VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/09/2026	Số đầu năm 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		840,069,830,167	580,530,961,710
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	106,573,111,811	11,870,606,807
1. Tiền	111		7,560,161,811	11,870,606,807
2. Các khoản tương đương tiền	112		99,012,950,000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	688,844,306,409	536,959,000,000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		688,844,306,409	536,959,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		41,893,985,951	31,082,274,808
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	14,340,105,026	9,555,132,205
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	257,824,251	19,771,385
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	27,390,172,696	21,601,487,240
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(94,116,022)	(94,116,022)
IV. Hàng tồn kho	140		468,557,732	321,382,344
1. Hàng tồn kho	141		468,557,732	321,382,344
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		2,289,868,264	297,697,751
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		2,289,868,264	297,697,751
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	14	-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		314,411,956,436	332,016,953,607
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1,500,500,000	1,500,500,000
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	1,500,500,000	1,500,500,000
II. Tài sản cố định	220		2,969,208,424	3,298,599,577
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	2,969,208,424	3,298,599,577
- Nguyên giá	222		24,468,652,290	24,468,652,290
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21,499,443,866)	(21,170,052,713)
III. Bất động sản đầu tư	240	10	35,216,281,065	37,212,484,251
- Nguyên giá	241		78,384,152,645	78,384,152,645
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(43,167,871,580)	(41,171,668,394)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		271,111,111	271,111,111
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		271,111,111	271,111,111
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5	272,910,593,079	287,646,705,597
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		271,037,992,349	285,774,104,867
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1,872,600,730	1,872,600,730
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		-	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		1,544,262,757	2,087,553,071
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	1,544,262,757	2,087,553,071
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		1,154,481,786,603	912,547,915,317

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính quý III này

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH QUÝ III
(Tiếp theo)**

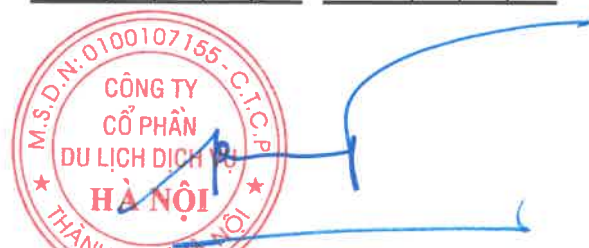
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ 30/09/2026	Số đầu năm 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		86,093,158,738	32,780,444,176
I. Nợ ngắn hạn	310		78,888,376,358	25,493,888,616
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	2,158,274,632	843,198,079
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	51,403,976	36,533,877
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	289,178,278	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	56,230,738,507	5,704,150,375
5. Phải trả người lao động	315		976,867,290	2,869,393,591
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	3,833,407,186	735,272,039
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	16	4,727,965,936	6,076,752,678
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	17	7,498,307,698	7,096,978,239
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3,122,232,855	2,131,609,738
II. Nợ dài hạn	330		7,204,782,380	7,286,555,560
1. Phải trả dài hạn khác	338	15	7,204,782,380	7,286,555,560
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	19	1,068,388,627,865	879,767,471,141
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		748,000,000,000	748,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		748,000,000,000	748,000,000,000
2. Thặng dư vốn	412		1,231,896,222	1,231,896,222
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(34,320,000)	(34,320,000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		33,444,140,193	30,440,250,872
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		285,746,911,450	100,129,644,047
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		285,746,911,450	100,129,644,047
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1,154,481,786,603	912,547,915,317


Dương Thị Như
 Người lập biểu


Trần Thị Yến Hà
 Kế toán trưởng


Nguyễn Kim Hà
 Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính quý III này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ III

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2026	Quý III/2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III năm trước
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	01	21	35,661,941,898	39,077,704,851	96,633,114,463	101,847,750,526
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		35,661,941,898	39,077,704,851	96,633,114,463	101,847,750,526
4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	22	26,381,053,510	30,677,673,018	70,017,883,638	76,691,843,105
5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		9,280,888,388	8,400,031,833	26,615,230,825	25,155,907,421
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	26,462,311,463	18,584,388,856	327,718,946,452	81,903,038,955
7. Chi phí tài chính	23		1,072,818,282	-	1,249,977,871	232,260
8. Chi phí bán hàng	25	23	1,652,194,590	1,603,719,559	4,715,824,998	4,984,381,030
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	2,466,473,413	2,285,622,804	7,536,046,905	7,205,756,383
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		30,551,713,566	23,095,078,326	340,832,327,503	94,868,576,703
11. Thu nhập khác	31		37,988,551	442,054	143,511,026	111,851,748
12. Chi phí khác	32		1,312	27,396	6,590,106	54,059
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		37,987,239	414,658	136,920,920	111,797,689
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		30,589,700,805	23,095,492,984	340,969,248,423	94,980,374,392
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	25	4,085,105,822	2,392,129,726	55,222,336,973	6,901,480,339
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		26,504,594,983	20,703,363,258	285,746,911,450	88,078,894,053
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	354	277	3,820	1,178


Dương Thị Như
Người lập biểu


Trần Thị yến Hà
Kế toán trưởng


Nguyễn Kim Hà
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ III NĂM 2026

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Số từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		340,969,248,423	94,980,374,392
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2,325,594,339	2,325,594,339
- Các khoản dự phòng	03		-	46,200,000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		352,249,097	(3,177,784,702)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(326,998,318,448)	(72,471,757,094)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16,648,773,411	21,702,626,935
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14,301,216,185)	(84,370,413,259)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(147,175,388)	(108,458,358)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		238,717,075,578	84,795,911,546
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(1,448,880,199)	(1,700,447,788)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7,252,372,890)	(3,689,691,179)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1,000,000	2,000,000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1,567,104,150)	(1,587,500,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		230,650,100,177	15,044,027,897
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		(788,262,306,409)	(474,587,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		636,377,000,000	445,085,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		14,736,112,518	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		93,031,047,242	78,954,899,550
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(44,118,146,649)	49,452,899,550
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(91,482,763,427)	(74,293,665,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(91,482,763,427)	(74,293,665,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		95,049,190,101	(9,796,737,553)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		11,870,606,807	22,499,631,213
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(346,685,097)	263,124,702
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		106,573,111,811	12,966,018,362

Dương Thị Như
Người lập biểu

Trần Thị Yến Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Hà
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2026

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính quý III này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Hà Nội (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH MTV Du lịch Dịch vụ Hà Nội, được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104000248 ngày 20 tháng 10 năm 2005, thay đổi lần thứ 02 ngày 06 tháng 12 năm 2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Công ty TNHH MTV Du lịch Dịch vụ Hà Nội chính thức chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Hà Nội theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100107155 ngày 15 tháng 3 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, với vốn điều lệ là 748.000.000.000 VND.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm kinh doanh lữ hành quốc tế và nội địa; kinh doanh khách sạn, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường); kinh doanh vận chuyển khách du lịch và hàng hóa; kinh doanh ăn uống, đặc sản cao cấp và bình dân (không bao gồm kinh doanh quán bar); hướng dẫn du lịch, phiên dịch; dịch vụ thông tin (trừ loại thông tin Nhà nước cấm); dịch vụ vui chơi, giải trí, xông hơi xoa bóp (không bao gồm châm cứu, day ấn huyệt và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền); kinh doanh cho thuê văn phòng, nhà ở cho các đối tượng trong và ngoài nước; kinh doanh thương mại xuất nhập khẩu tổng hợp; lập dự án, đầu tư xây dựng và quản lý khu du lịch, khách sạn, khu đô thị, trung tâm thương mại dịch vụ; các loại dịch vụ khác: cho thuê hoạt động (nấu ăn, phiên dịch, lái xe); tổ chức hội nghị, hội thảo, kinh doanh hàng lưu niệm, tranh ảnh nghệ thuật, mỹ phẩm cao cấp; may đo, giặt là, cắt uốn tóc, chăm sóc sắc đẹp, trang điểm (không bao gồm các dịch vụ gây chảy máu).

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh du lịch, dịch vụ.

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có các đơn vị phụ thuộc sau:

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Trung tâm Lữ Hành	Số 273 Kim Mã, P. Giảng Võ, Hà Nội	Dịch vụ du lịch
2	Trung tâm Dịch vụ, Đại lý vé máy bay	Số 273 Kim Mã, P. Giảng Võ, Hà Nội	Đại lý vé máy bay

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty có các công ty liên doanh, liên kết sau:

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Liên doanh Khách sạn TNHH Hà Nội Hotel	D8, Phường Giảng Võ, TP. Hà Nội	Kinh doanh khách sạn
2	Công ty TNHH Global Toserco	Số 40 Cát Linh, Phường Ô chợ Dừa, TP. Hà Nội	Kinh doanh khách sạn

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính quý III/2026 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 quý III.

Báo cáo tài chính quý III/2026 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính quý III/2026 này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính quý III năm 2026:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính Quý III/2026 tuân thủ 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 quý III 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 lập báo cáo tài chính quý III cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

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 là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Góp vốn liên 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.

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.

Đầu tư vào công ty 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 ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

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.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 31/09/2026 (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 30
Máy móc, thiết bị	5 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 6
Tài sản cố định khác	3 - 6

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 30 năm.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp và các khoản chi phí trả trước khác.

Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp phản ánh lợi thế kinh doanh phát sinh khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. Khoản lợi thế kinh doanh này sẽ được phân bổ trong thời gian 5 năm vào chi phí sản xuất kinh doanh khi Công ty chính thức hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Công ty không có khoản chênh lệch tạm thời trọng yếu giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên bảng cân đối kế toán với cơ sở tính thuế thu nhập.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	102,170,935	24,622,799
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7,457,990,876	11,845,984,008
Các khoản tương đương tiền (*)	99,012,950,000	-
	106,573,111,811	11,870,606,807

(*) Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi bằng VND và USD có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
a1) Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (Trên 3 tháng đến 12 tháng)	688,844,306,409	688,844,306,409	536,959,000,000	536,959,000,000
a2) Dài hạn	-	-	-	-

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi tiết các khoản tiền gửi theo ngân hàng		
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	430,300,000,000	305,331,000,000
Ngân hàng TM TNHH MTV kỹ nguyên thịnh vượng	73,248,640,655	155,688,000,000
Ngân hàng thương mại cổ phần An Bình	107,718,871,233	63,800,000,000
Ngân hàng khác	77,576,794,521	12,140,000,000
	688,844,306,409	536,959,000,000

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
b1) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
Công ty TNHH Global Toserco	209,672,714,716	-	209,672,714,716	-
Công ty Liên doanh Khách sạn TNHH Hà Nội Hotel	61,365,277,633	-	61,365,277,633	-
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Sao Phương Đông	-	-	14,736,112,518	-
b2) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Hanoitourist Taxi	1,872,600,730	-	1,872,600,730	-
	272,910,593,079	-	287,646,705,597	-

Công ty đã chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần du lịch và thương mại Sao Phương Đông với giá là 244.250.000.000 đồng, giá gốc 14.736.112.518 đồng.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, giá gốc các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty là giá trị đánh giá lại được phê duyệt theo Quyết định số 7189/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2014 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa của Công ty Cổ phần Du lịch Dịch vụ Hà Nội và sau đó, các khoản đầu tư này được Công ty định giá lại theo hướng dẫn của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần ("Nghị định 59"), Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59 và Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05 tháng 9 năm 2014 hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.

Theo quy định tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này do các đơn vị được đầu tư chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên các thị trường chứng khoán và Công ty cũng chưa thu thập được các thông tin đáng tin cậy khác để xác định giá trị hợp lý, nên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư trên tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính quý III/2026.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết và các công ty nhận đầu tư khác của Công ty như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ góp vốn	Hoạt động chính
Công ty Liên doanh Khách sạn TNHH Hà Nội Hotel	Việt Nam	60.00%	29.58%	Kinh doanh khách sạn
Công ty TNHH Global Toserco	Việt Nam	35.00%	35.00%	Kinh doanh khách sạn
Công ty Cổ phần Hanoitourist Taxi	Việt Nam	5.20%	5.20%	Kinh doanh vận tải

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	-	1,616,058,246
Công ty Honda Việt Nam	6,909,967,442	1,243,298,800
Công ty TNHH Yamaha Motor Việt Nam	889,175,852	1,232,095,000
Asia Development Bank	559,595,324	149,078,400
Văn phòng UBND Thành phố Hà Nội	497,225,280	403,656,000
Australian Embassy	919,398,962	-
ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC LƯƠNG NÔNG CỦA LIÊN HỢP QUỐC TÀI VIỆT NAM	-	428,587,200
Các khoản phải thu khách hàng khác	4,564,742,166	4,482,358,559
	14,340,105,026	9,555,132,205

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ Phần Thương mại và Du lịch Ngôi Sao Đỏ	114,032,400	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	143,791,851	19,771,385
	257,824,251	19,771,385

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên	575,184,000	290,103,120
Phải thu về lãi tiền gửi	19,786,395,820	15,333,012,096
<i>Trong đó bao gồm</i>		
<i>Ngân hàng TMCP Đông Nam Á</i>	<i>9,807,636,166</i>	<i>7,690,720,001</i>
<i>Ngân hàng TM TNHH MTV kỳ nguyên thịnh vượng</i>	<i>3,515,795,087</i>	<i>7,010,881,784</i>
<i>Ngân hàng thương mại cổ phần An Bình</i>	<i>3,913,237,002</i>	<i>257,545,205</i>
<i>Ngân hàng khác</i>	<i>2,549,727,565</i>	<i>373,865,106</i>
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6,654,943,428	5,485,124,000
Phải thu ngắn hạn khác	373,649,448	493,248,024
	27,390,172,696	21,601,487,240
b) Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	1,500,500,000	1,500,500,000
	1,500,500,000	1,500,500,000

9. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH

A. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số đầu kỳ	4,957,830,531	17,096,963,577	2,371,258,182	42,600,000	-	24,468,652,290
Tặng do mua mới	-	-	-	-	-	-
Phân loại sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	4,957,830,531	17,096,963,577	2,371,258,182	42,600,000	-	24,468,652,290
GIÁ TRỊ HAO MÒN LÚY KẾ						
Số đầu kỳ	2,565,551,020	16,846,229,275	1,953,176,843	24,689,677	-	21,389,646,815
Khấu hao trong kỳ	43,251,105	5,134,491	59,281,455	2,130,000	-	109,797,051
Phân loại sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
Phân loại khấu hao từ máy móc sang nhà cửa	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	2,608,802,125	16,851,363,766	2,012,458,298	26,819,677	-	21,499,443,866
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số đầu kỳ	2,392,279,511	250,734,302	418,081,339	17,910,323	-	3,079,005,475
Số cuối kỳ	2,349,028,406	245,599,811	358,799,884	15,780,323	-	2,969,208,424

Các tài sản cố định hữu hình đang được sử dụng

	Nguyên giá cuối kỳ	Nguyên giá đầu kỳ
	VND	VND
Hệ thống điều hoà không khí	5,281,004,927	5,281,004,927
Hệ thống điều hoà không khí tòa nhà 273 Kim Mã	2,944,647,813	2,944,647,813
Nhà 273 Kim Mã - Hà nội	4,766,071,211	4,766,071,211
Tài sản khác	11,476,928,339	11,476,928,339
	24,468,652,290	24,468,652,290

10. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

Nhà cửa, vật kiến trúc và quyền sử dụng đất VND

Nguyên giá

Số dư đầu kỳ	78,384,152,645
Tăng trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	78,384,152,645

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu kỳ	42,502,470,518
Khấu hao trong kỳ	665,401,062
Số dư cuối kỳ	43,167,871,580

Giá trị còn lại

Số dư đầu kỳ	35,881,682,127
Số dư cuối kỳ	35,216,281,065

Các bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá cuối kỳ	Nguyên giá đầu kỳ
	VND	VND
Nhà vạn phúc	18,818,384,169	18,818,384,169
Nhà 273 Kim Mã - Hà nội	47,015,632,826	47,015,632,826
Bất động sản đầu tư cho thuê khác	12,550,135,650	12,550,135,650
	78,384,152,645	78,384,152,645

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, số dư nguyên giá và khấu hao lũy kế của bất động sản đầu tư được phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình tương ứng với diện tích cho thuê của các tòa nhà, văn phòng cho thuê thuộc sở hữu của Công ty tại thành phố Hà Nội.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ DÀI HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí chờ phân bổ	1,544,262,757	2,087,553,071
Khác	-	-
	1,544,262,757	2,087,553,071

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
CÔNG TY CỔ PHẦN SỰ KIỆN VIETPOWER	-	579,000,000
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI F.C VIỆT NAM	1,162,012,584	-
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ BẢO VỆ ĐẤT VIỆT	84,380,400	84,380,400
Công ty TNHH Hoàn Mỹ	56,010,960	55,142,640
Các khoản phải trả khách hàng khác	855,870,688	124,675,039
	2,158,274,632	843,198,079

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
International Study Program	36,533,877	36,533,877
Các khoản phải thu khách hàng khác	14,870,099	-
	51,403,976	36,533,877

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp/thu trong kỳ VND	Số da thực nộp/dù trừ trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
a) Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	449,558,606	1,129,265,962	-	1,578,824,568
Thuế thu nhập cá nhân	61,342,115	1,127,634,152	61,342,115	1,127,634,152
Thuế thu nhập doanh nghiệp	49,157,231,151	4,085,105,822	-	53,242,336,973
Thuế nhà đất, tiền thuê đất, thuế phí NN	3,168,062,824		2,886,120,010	281,942,814
Các loại thuế khác	-	-	-	-
	52,836,194,696	6,342,005,936	2,947,462,125	56,230,738,507

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tiền thuê đất, thuê nhà phải trả	347,617,085	347,617,085
Công ty Cổ phần Vận tải Du lịch Hải Thiên	633,981,483	-
Lương phải trả	1,706,903,999	-
Chi phí phải trả khác	1,144,904,619	387,654,954
	3,833,407,186	735,272,039
b) Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	7,204,782,380	7,286,555,560
	7,204,782,380	7,286,555,560

16. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
	VND	VND
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	4,727,965,936	4,994,416,171
	4,727,965,936	4,994,416,171

Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn phản ánh tiền cho thuê văn phòng mà Công ty chưa cung cấp dịch vụ cho khách hàng.

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6,198,000,620	5,510,478,584
Tổng công ty hàng không Việt Nam - CTCP	113,594,339	329,878,815
Thù lao HĐQT và BKS	760,379,447	827,379,447
Thù lao HĐQT do liên doanh trả	232,228,500	232,228,500
Phải trả ngắn hạn khác	194,104,792	197,012,893
	7,498,307,698	7,096,978,239

(i) Công ty ghi nhận tiền lãi phải trả cho các nhà đầu tư theo quy định của Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05 tháng 9 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần.

18. PHẢI TRẢ CỔ TỨC LỢI NHUẬN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	289,178,278	-
	289,178,278	-

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	VND		VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2026	748,000,000,000	1,231,896,222	(34,320,000)	30,440,250,872	100,129,644,047	879,767,471,141
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	259,242,316,467	259,242,316,467
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3,003,889,321	(3,003,889,321)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3,003,889,321)	(3,003,889,321)
Trích quỹ thưởng BDH, HĐQT, BKS	-	-	-	-	(2,503,241,101)	(2,503,241,101)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(91,618,624,304)	(91,618,624,304)
Mua lại cổ phần của CBCNV nghỉ việc	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2026	748,000,000,000	1,231,896,222	(34,320,000)	33,444,140,193	259,242,316,467	1,041,884,032,882
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	26,504,594,983	26,504,594,983
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ thưởng BDH, HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2026	748,000,000,000	1,231,896,222	(34,320,000)	33,444,140,193	285,746,911,450	1,068,388,627,865

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	74,800,000	74,800,000
+) Cổ phiếu phổ thông	74,800,000	74,800,000
+) Cổ phiếu ưu đãi		
 Số lượng cổ phiếu mua lại của chính mình		
+) Cổ phiếu phổ thông	2,600	2,600
+) Cổ phiếu ưu đãi		
 Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	74,797,400	74,797,400
+) Cổ phiếu phổ thông	74,797,400	74,797,400

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100107155 ngày 15 tháng 3 năm 2016, THAY ĐỔI LẦN THỨ 9 NGÀY 29 THÁNG 04 NĂM 2026 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 748.000.000.000 VND.

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Ngoại tệ các loại	Đơn vị	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đô La Mỹ	USD	3,290,538.83	3,290,539.93
Euro	EUR	206.81	214.56

21. DOANH THU CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này năm nay VND	Kỳ này năm trước VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	14,477,276,114	14,130,689,087
Doanh thu vận hành tour du lịch	12,505,956,239	16,149,933,862
Doanh thu từ đại lý vé máy bay	8,678,709,545	8,797,081,902
	35,661,941,898	39,077,704,851

22. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này năm nay VND	Kỳ này năm trước VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	7,088,996,566	7,408,315,511
Giá vốn vận hành tour du lịch	11,319,223,170	15,255,929,546
Giá vốn từ đại lý vé máy bay	7,972,833,774	8,013,427,961
	26,381,053,510	30,677,673,018

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này năm nay VND	Kỳ này năm trước VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	1,421,174,996	1,524,860,882
Chi phí khấu hao	9,475,563	9,475,563
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43,786,844	36,170,950
Chi phí bằng tiền khác	177,757,187	33,212,164
	1,652,194,590	1,603,719,559
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	1,992,510,834	1,885,140,665
Chi phí khấu hao	93,059,640	93,059,640
Chi phí mua ngoài	281,104,179	255,056,828
Chi phí bằng tiền khác	99,798,760	52,365,671
	2,466,473,413	2,285,622,804

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ này năm trước</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	15,024,311,463	7,160,233,028
Cổ tức, lợi nhuận được chia	11,438,000,000	10,500,000,000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	924,155,828
Khác	-	-
	26,462,311,463	18,584,388,856

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>kỳ này năm nay</u> <u>VND</u>	<u>kỳ này năm trước</u> <u>VND</u>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	30,589,700,805	23,095,492,984
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	1,273,828,308	276,074,370
- Chi phí không được trừ, thù lao HĐQT, BKS	201,000,000	201,000,000
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1,072,817,823	
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện quý trước, thực hiện quý này	10,485	75,074,370
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(11,438,000,000)	(11,410,918,727)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia, thu nhập không chịu thuế	(11,438,000,000)	(10,500,000,000)
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		(910,918,727)
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện quý trước, thực hiện quý này		-
Thu nhập chịu thuế	20,425,529,113	11,960,648,627
Thuế suất thông thường	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4,085,105,822	2,392,129,726

Trong kỳ, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế. Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	26,504,594,983	20,703,363,258
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	26,504,594,983	20,703,363,258
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (Cổ phiếu)	74,797,400	74,797,400
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	354	277

SỐ LIỆU SO SÁNH

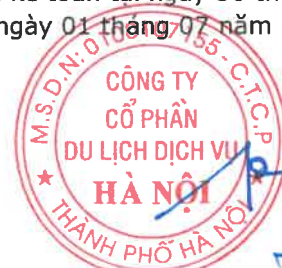
Số liệu kỳ trước là số liệu trình bày trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025 của Công ty.



Dương Thị Như
Người lập biểu



Trần Thị Yến Hà
Kế toán trưởng



Nguyễn Kim Hà
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 10 năm 2026