

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
STH
HOLDINGS**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN STH HOLDINGS
DN: C=VN, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN STH HOLDINGS, L=THÁI
NGUYÊN, UID=MST:4600346889,
E=THECHUYENCNTT@
GMAIL.COM
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.05.05 13:51:05+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0



MỤC LỤC

<u>Nội dung</u>	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	02 - 05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06 - 07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08 - 09
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 32

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

Số 65 đường Hoàng Văn Thụ, tổ 2, P. Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.110.957.577.859	1.088.088.653.548
110	I. Tiền và các khoản tương đương	3	87.729.522.405	92.626.342.862
111	1. Tiền		82.729.522.405	6.400.342.862
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	86.226.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	147.244.602.740	336.200.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		147.244.602.740	336.200.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		452.260.398.185	185.108.588.840
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	39.204.036.502	45.900.791.839
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	100.396.708.192	106.052.943.197
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	312.659.653.491	33.154.853.804
140	IV. Hàng tồn kho	8	419.698.933.331	470.321.328.104
141	1. Hàng tồn kho		419.698.933.331	470.321.328.104
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.024.121.198	3.832.393.742
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	1.154.430.425	725.649.339
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		377.834.076	1.558.899.950
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	2.491.856.697	1.547.844.453

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		367.521.957.353	299.075.697.245
220	I. Tài sản cố định		206.803.410.460	209.358.148.110
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	182.621.119.781	184.972.833.856
222	- Nguyên giá		198.150.996.645	198.150.996.645
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(15.529.876.864)	(13.178.162.789)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	24.182.290.679	24.385.314.254
228	- Nguyên giá		25.019.365.158	25.019.365.158
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(837.074.479)	(634.050.904)
240	II. Bất động sản đầu tư	12	73.233.597.264	-
241	- Nguyên giá		73.590.730.345	-
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(357.133.081)	-
250	III. Tài sản dở dang dài hạn		1.004.913.075	949.558.575
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.004.913.075	949.558.575
270	IV. Tài sản dài hạn khác		86.480.036.554	88.767.990.560
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	2.223.955.074	2.319.847.300
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	957.733.851	957.733.851
279	3. Lợi thế thương mại	14	83.298.347.629	85.490.409.409
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.478.479.535.212	1.387.164.350.793

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.043.316.391.715	950.550.192.465
310	I. Nợ ngắn hạn		563.496.312.517	586.912.742.700
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	6.933.353.889	19.201.348.686
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	139.162.577.130	103.713.492.193
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.148.096.871	5.193.932.495
315	4. Phải trả người lao động		2.778.850.080	4.700.519.650
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	-	5.316.793.124
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	19	30.560.891.499	40.317.310.188
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	117.457.979.546	133.031.738.516
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	265.378.211.002	275.361.255.348
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		76.352.500	76.352.500
330	II. Nợ dài hạn		479.820.079.198	363.637.449.765
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	19	115.344.800.457	-
338	2. Phải trả dài hạn khác	20	65.500.000	65.500.000
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	315.934.744.045	314.118.138.627
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32	48.475.034.696	49.453.811.138

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		435.163.143.497	436.614.158.328
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	435.163.143.497	436.614.158.328
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		195.000.000.000	195.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		195.000.000.000	195.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		29.736.000	29.736.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		205.199.847	205.199.847
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		464.211.628	464.211.628
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		35.176.984.467	37.634.577.884
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		37.634.577.884	3.482.216.525
420b	LNST chưa phân phối năm nay		(2.457.593.417)	34.152.361.359
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		204.287.011.555	203.280.432.969
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.478.479.535.212	1.387.164.350.793

Trần Ngọc Mỹ
Người lập biểu

Phùng Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Tuấn Dũng
Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

Số 65 đường Hoàng Văn Thụ, tổ 2, P. Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 1/2026		Quý 1/2025		Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026		Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	25.721.722.041	7.529.176.715	25.721.722.041	7.529.176.715	25.721.722.041	7.529.176.715	25.721.722.041	7.529.176.715
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		5.610.837.713	-	5.610.837.713	-	5.610.837.713	-	5.610.837.713	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		20.110.884.328	7.529.176.715	20.110.884.328	7.529.176.715	20.110.884.328	7.529.176.715	20.110.884.328	7.529.176.715
11	4. Giá vốn hàng bán	24	10.973.633.491	5.588.954.609	10.973.633.491	5.588.954.609	10.973.633.491	5.588.954.609	10.973.633.491	5.588.954.609
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		9.137.250.837	1.940.222.106	9.137.250.837	1.940.222.106	9.137.250.837	1.940.222.106	9.137.250.837	1.940.222.106
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	3.389.319.329	262.771.342	3.389.319.329	262.771.342	3.389.319.329	262.771.342	3.389.319.329	262.771.342
23	7. Chi phí tài chính	26	839.354.789	23.388.688	839.354.789	23.388.688	839.354.789	23.388.688	839.354.789	23.388.688
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		839.348.429	23.388.688	839.348.429	23.388.688	839.348.429	23.388.688	839.348.429	23.388.688
25	8. Chi phí bán hàng	27	3.890.444.665	1.099.914.987	3.890.444.665	1.099.914.987	3.890.444.665	1.099.914.987	3.890.444.665	1.099.914.987
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	9.886.168.219	1.060.691.021	9.886.168.219	1.060.691.021	9.886.168.219	1.060.691.021	9.886.168.219	1.060.691.021
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.089.397.507)	18.998.752	(2.089.397.507)	18.998.752	(2.089.397.507)	18.998.752	(2.089.397.507)	18.998.752
31	11. Thu nhập khác	29	508.992.552	16.331.908	508.992.552	16.331.908	508.992.552	16.331.908	508.992.552	16.331.908
32	12. Chi phí khác	30	695.625.131	-	695.625.131	-	695.625.131	-	695.625.131	-
40	13. Lợi nhuận khác		(186.632.579)	16.331.908	(186.632.579)	16.331.908	(186.632.579)	16.331.908	(186.632.579)	16.331.908
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(2.276.030.086)	35.330.660	(2.276.030.086)	35.330.660	(2.276.030.086)	35.330.660	(2.276.030.086)	35.330.660

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

Số 65 đường Hoàng Văn Thụ, tổ 2, P. Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1/2026		Quý 1/2025		Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026		Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND		
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	153.761.187	-	-	153.761.187	-	-	-	
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	32	(978.776.442)			(978.776.442)				
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(1.451.014.831)	35.330.660	(1.451.014.831)		35.330.660		35.330.660	
61	18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ							(2.457.593.417)	35.330.660	
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát							1.006.578.586	-	
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33						(126)	2	
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34						(126)	2	



Trần Ngọc Mỹ
Người lập biểu

Phùng Thị Hà
Kế toán trưởng

Lê Tuấn Dũng
Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến	Từ 01/01/2025 đến
			31/03/2026	31/03/2025
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(2.276.030.086)	35.330.660
	2. Điều chỉnh cho các khoản		361.912.226	136.191.910
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		2.911.870.731	328.921.836
03	- Các khoản dự phòng		-	(142.982.798)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.389.306.934)	(73.135.816)
06	- Chi phí lãi vay		839.348.429	23.388.688
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(1.914.117.860)	171.522.570
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(263.778.681.691)	(1.235.157.812)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(682.607.307)	2.239.094.048
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		104.421.720.953	1.835.074.507
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(332.888.860)	(261.540.479)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	309.171.999
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.497.428.193)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(950.000.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(166.734.002.958)	3.058.164.833
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(22.341.082.765)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.094.602.740)	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		196.050.000.000	73.135.816
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.389.306.934	(9.642.788)
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		170.003.621.429	63.493.028

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến	Từ 01/01/2025 đến
			31/03/2026	31/03/2025
			VND	VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		7.333.561.072	1.556.775.183
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(15.500.000.000)	(5.940.745.058)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(8.166.438.928)</i>	<i>(4.383.969.875)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(4.896.820.457)	(1.262.312.014)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		92.626.342.862	6.790.013.283
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	87.729.522.405	5.527.701.269

Trần Ngọc Mỹ
Người lập biểu

Phùng Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Tuấn Dũng
Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần STH Holdings (“Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4600346889 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2004 và thay đổi bổ sung lần thứ 12 ngày 11 tháng 07 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 65 đường Hoàng Văn Thụ, tổ 2, P. Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên Việt Nam.

Vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 195.000.000.000 VND.

Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại – Dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty trong năm:

- Bán buôn vali, cặp, túi, ví, hàng da và giả da, nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh, hàng gốm, sứ, thủy tinh; đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm; dụng cụ thể dục thể thao; đồ dùng khác cho gia đình;;
- Bán lẻ băng đĩa âm thanh, hình ảnh; trò chơi, đồ chơi; sách, báo, tạp chí, văn phòng phẩm; đồ uống; dụng cụ thể dục thể thao và các mặt hàng khác trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Cho thuê mặt bằng ;
- Kinh doanh bất động sản khu công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Các chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin về các công ty con của Công ty:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Lê Premium	Shophouse SH2-17, khu đô thị Crown Villas, 586 đường CMT 8, Phường Gia Sàng, Tỉnh Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Kinh doanh bất động sản

Ngày 26/09/2025, Công ty mua công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Lê Premium và đạt được quyền kiểm soát trong 01 lần mua.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính và Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính.

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 hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được hợp nhất trên cơ sở báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết. Các báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng chính sách kế toán một cách thống nhất.

Công ty con

Công ty con là các công ty mà Công ty mẹ có quyền kiểm soát thông qua việc chi phối các chính sách tài chính và hoạt động nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty này mà không chỉ xét tới hình thức pháp lý, hay tên gọi của công ty đó.

Số chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận ngay trong kỳ phát sinh theo nguyên tắc:

- Nếu giao dịch thoái vốn không làm Công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với công ty con, toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.
- Nếu giao dịch thoái vốn dẫn đến việc Công ty mẹ mất quyền kiểm soát đối với công ty con, toàn bộ chênh lệch nêu trên được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản đầu tư vào công ty con sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi Công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là một phần của kết quả hoạt động thuần và giá trị tài sản thuần của một công ty con được xác định tương ứng cho các phần lợi ích không phải do Công ty sở hữu một cách trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con. Lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu riêng thuộc phần vốn chủ sở hữu.

Phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty cũng được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Các giao dịch loại trừ khi hợp nhất

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Lãi/lỗ chưa thực hiện với các công ty liên kết cũng được loại bỏ tương ứng với tỷ đầu tư của Công ty với bên nhận đầu tư.

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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), các khoản cho vay,... được 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 góp vốn vào các 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.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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.
- 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: Việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.6. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu,

không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được 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 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 hiện tại.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình xây dựng được tập hợp theo chứng từ thực tế của từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu; Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các sản phẩm sản xuất là chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

2.9. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

2.10. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.11. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương

nghỉ phép, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

2.12. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.13. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.14. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.15. 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 bán trong năm, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán.

2.16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

2.17. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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 sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	2.780.455.827	2.313.989.428
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	79.949.066.578	4.086.353.434
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	86.226.000.000
	87.729.522.405	92.626.342.862

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	147.244.602.740	147.244.602.740	316.100.000.000	316.100.000.000
Cho vay	-	-	20.100.000.000	20.100.000.000
	147.244.602.740	147.244.602.740	336.200.000.000	336.200.000.000

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	20.524.491.020	-	24.524.491.020	-
Công ty CP Đầu tư Le Mont	20.524.491.020	-	24.524.491.020	-
Các bên khác	18.679.545.482	-	21.376.300.819	-
Công ty Cổ phần giấy GMC	13.876.635.805	-	13.876.635.805	-
Các đối tượng khác	4.802.909.677	-	7.499.665.014	-
	39.204.036.502	-	45.900.791.839	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	93.980.386.168	-	104.754.548.318	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Le Mont	93.980.386.168	-	104.754.548.318	-
<i>Các bên khác</i>	6.416.322.024	-	1.298.394.879	-
Công ty CP Xây dựng C&B	3.816.605.418	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	2.599.716.606	-	1.298.394.879	-
	100.396.708.192	-	106.052.943.197	-

7. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về tiền tạm ứng	288.380.541.798	-	9.689.143.246	-
Phải thu khác	24.279.111.693	-	23.465.710.558	-
- <i>Lãi tiền gửi dự thu</i>	6.823.752.351	-	6.020.351.216	-
- <i>Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Khu vực IV</i>	17.455.359.342	-	17.441.359.342	-
- <i>Các khoản khác</i>	-	-	4.000.000	-
	312.659.653.491	-	33.154.853.804	-

8. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	419.279.857.427	-	469.935.726.174	-
Hàng hoá	419.075.904	-	385.601.930	-
	419.698.933.331	-	470.321.328.104	-

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	782.680.063	289.549.713
Chi phí thuê địa điểm kinh doanh	71.605.148	84.904.050
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	300.145.214	351.195.576
	1.154.430.425	725.649.339
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.006.283.757	1.405.925.409
Chi phí sửa chữa	1.122.213.172	868.852.141
Chi phí trả trước dài hạn khác	95.458.145	45.069.750
	2.223.955.074	2.319.847.300

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

Số 65 đường Hoàng Văn Thụ, tổ 2, P. Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	175.964.326.110	338.519.000	21.848.151.535	198.150.996.645
Số dư cuối kỳ	175.964.326.110	338.519.000	21.848.151.535	198.150.996.645
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	12.010.160.180	338.519.000	829.483.609	13.178.162.789
- Khấu hao trong kỳ	1.701.514.083	-	650.199.992	2.351.714.075
Số dư cuối kỳ	13.711.674.263	338.519.000	1.479.683.601	15.529.876.864
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	163.954.165.930	-	21.018.667.926	184.972.833.856
Tại ngày cuối kỳ	162.252.651.847	-	20.368.467.934	182.621.119.781

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	23.131.717.840	1.887.647.318	25.019.365.158
Số dư cuối kỳ	23.131.717.840	1.887.647.318	25.019.365.158
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	137.688.798	496.362.106	634.050.904
- Khấu hao trong kỳ	137.688.798	65.334.777	203.023.575
Số dư cuối năm	275.377.596	561.696.883	837.074.479
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	22.994.029.042	1.391.285.212	24.385.314.254
Tại ngày cuối kỳ	22.856.340.244	1.325.950.435	24.182.290.679

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư bán thu tiền một lần

	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	-	-
- Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	73.590.730.345	73.590.730.345
Số dư cuối kỳ	73.590.730.345	73.590.730.345
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	-	-
- Khấu hao trong kỳ	357.133.081	357.133.081
Số dư cuối kỳ	357.133.081	357.133.081
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	73.233.597.264	73.233.597.264

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Xây dựng cơ bản dở dang

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Mua sắm	601.854.875	546.500.375
- Hệ thống camera	601.854.875	546.500.375
Xây dựng cơ bản	403.058.200	403.058.200
- Tòa nhà Thái Hưng Complex	203.058.200	203.058.200
- Dự án khác	200.000.000	200.000.000
	1.004.913.075	949.558.575

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư Lê Premium	Tổng cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	87.682.471.189	87.682.471.189
Số dư cuối kỳ	87.682.471.189	87.682.471.189
Số phân bổ lũy kế		
Số dư đầu kỳ	2.192.061.780	2.192.061.780
- Số phân bổ trong kỳ	2.192.061.780	2.192.061.780
Số dư cuối kỳ	4.384.123.560	4.384.123.560
Giá trị còn lại		
- Số dư đầu kỳ	85.490.409.409	85.490.409.409
- Số dư cuối kỳ	83.298.347.629	83.298.347.629

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN (trang 22)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	78.576.295.182	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Đức Group	78.576.295.182	-
Các bên khác	60.586.281.948	103.713.492.193
Công ty TNHH Thành Lộc Phát Thái Nguyên	-	29.765.325.729
Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Đức Group	-	-
Các khách hàng khác	60.586.281.948	73.948.166.464
	139.162.577.130	103.713.492.193

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

Số 65 đường Hoàng Văn Thụ, tổ 2, P. Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	753.757.059	753.757.059	779.253.468	779.253.468
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	553.757.059	553.757.059	579.253.468	579.253.468
Công ty CP Đầu tư Le Mont	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Các bên khác	6.179.596.830	6.179.596.830	18.422.095.218	18.422.095.218
Công ty CP Tập đoàn ĐTQT Ruby California - Hạ Long	2.412.188.471	2.412.188.471	12.788.760.754	12.788.760.754
Các nhà cung cấp khác	3.767.408.359	3.767.408.359	5.633.334.464	5.633.334.464
	6.933.353.889	6.933.353.889	19.201.348.686	19.201.348.686

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Thuế giá trị gia tăng	154.935.002	4.901.849.787	3.899.672.302	8.428.440.221	154.935.002
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.392.909.451	-	153.761.187	950.000.000	2.336.921.695	147.773.431
Thuế thu nhập cá nhân	-	292.082.708	2.698.535.648	2.508.095.942	-	482.522.414
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	150.000.000	5.280.842	-	144.719.158
	1.547.844.453	5.193.932.495	6.901.969.137	11.891.817.005	2.491.856.697	1.148.096.871

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGSSố 65 đường Hoàng Văn Thụ, tổ 2, P. Phan Đình Phùng,
tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**Cho kỳ kế toán kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2026**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	2.658.079.764
Trích trước chi phí tiền lương	-	680.000.000
Chi phí phải trả khác	-	1.978.713.360
	-	5.316.793.124

19. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	8.536.995.024	8.595.620.438
Doanh thu nhận trước về thu tiền học phí	22.023.896.475	31.721.689.750
	30.560.891.499	40.317.310.188
b) Dài hạn		
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	115.344.800.457	-
	115.344.800.457	-

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	74.270.020	17.432.000
Bảo hiểm xã hội	183.227.510	2.920.000
Bảo hiểm y tế	-	632.000
Bảo hiểm thất nghiệp	-	255.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.652.344.019	11.352.344.019
Các khoản phải trả, phải nộp khác	111.548.137.997	121.658.155.497
- Ông Lê Hồng Khuê	67.750.000.000	67.750.000.000
- Ông Lê Đăng Khoa	43.750.000.000	53.750.000.000
- Phải trả khác	48.137.997	158.155.497
	117.457.979.546	133.031.738.516
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	65.500.000	65.500.000
	65.500.000	65.500.000

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

Số 65 đường Hoàng Văn Thụ, tổ 2, P. Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong năm		31/03/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	4.467.242.000	4.467.242.000	5.516.955.654	-	9.984.197.654	9.984.197.654
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	270.894.013.348	270.894.013.348	-	15.500.000.000	255.394.013.348	255.394.013.348
	275.361.255.348	275.361.255.348	5.516.955.654	15.500.000.000	265.378.211.002	265.378.211.002
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn	585.012.151.975	585.012.151.975	1.816.605.418	15.500.000.000	571.328.757.393	571.328.757.393
	585.012.151.975	585.012.151.975	1.816.605.418	15.500.000.000	571.328.757.393	571.328.757.393
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(270.894.013.348)	(270.894.013.348)	-	(15.500.000.000)	(255.394.013.348)	(255.394.013.348)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	314.118.138.627	314.118.138.627			315.934.744.045	315.934.744.045

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả:

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	
			31/03/2026	01/01/2026
Vay ngắn hạn			VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên	VND	Theo giấy nhận nợ	9.984.197.654	4.467.242.000
			9.984.197.654	4.467.242.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả			255.394.013.348	270.894.013.348
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên	VND	Theo giấy nhận nợ	255.394.013.348	270.894.013.348
		Thế chấp bằng tài sản, vốn góp của các cổ đông		
			265.378.211.002	275.361.255.348

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

Số 65 đường Hoàng Văn Thụ, tổ 2, P. Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/03/2026	01/01/2026
						VND	VND
Vay dài hạn							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên	Năm đầu tiên là 6,6% từ năm thứ 2 tính theo lãi suất huy động tiết kiệm thông thường + biên độ tối thiểu 2,5 %	Đối với khoản vay để trả nợ Vietinbank Lưu Xá: Thời hạn vay đến 25/10/2026 Đối với dự án cụm công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	2028	Đầu tư dự án cụm công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương Trả nợ gốc hợp đồng vay Vietinbank	Thế chấp bằng tài sản, vốn góp của các cổ đông	425.932.151.975	440.932.151.975
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên	Theo lãi suất từng lần nhận nợ	10 năm kể từ ngày nhận nợ đến 20/10/2035	2035	Đầu tư mua lại Trường liên cấp Iris	Thế chấp bằng tài	145.396.605.418	144.080.000.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng						571.328.757.393	585.012.151.975
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						(255.394.013.348)	(270.894.013.348)
						315.934.744.045	314.118.138.627

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

Số 65 đường Hoàng Văn Thụ, tổ 2, P. Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Vốn khác của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	195.000.000.000	195.000.000.000	29.736.000	29.736.000	205.199.847	205.199.847	464.211.628	464.211.628	3.482.216.525	3.482.216.525	-	-	199.181.364.000	199.181.364.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	34.152.361.359	34.152.361.359	30.274.375.877	30.274.375.877	64.426.737.236	64.426.737.236
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173.006.057.092	173.006.057.092	173.006.057.092	173.006.057.092
Số dư cuối năm trước	195.000.000.000	195.000.000.000	29.736.000	29.736.000	205.199.847	205.199.847	464.211.628	464.211.628	37.634.577.884	37.634.577.884	203.280.432.969	203.280.432.969	436.614.158.328	436.614.158.328
Số dư đầu năm nay	195.000.000.000	195.000.000.000	29.736.000	29.736.000	205.199.847	205.199.847	464.211.628	464.211.628	37.634.577.884	37.634.577.884	203.280.432.969	203.280.432.969	436.614.158.328	436.614.158.328
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.457.593.417)	(2.457.593.417)	1.006.578.586	1.006.578.586	(1.451.014.831)	(1.451.014.831)
Số dư cuối kỳ này	195.000.000.000	195.000.000.000	29.736.000	29.736.000	205.199.847	205.199.847	464.211.628	464.211.628	35.176.984.467	35.176.984.467	204.287.011.555	204.287.011.555	435.163.143.497	435.163.143.497

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/03/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV STH Gateway	79.550.000.000	40,79%	79.550.000.000	40,79%
Công ty CP Đầu tư Sigma Group	41.660.000.000	21,36%	41.660.000.000	21,36%
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	15.603.000.000	8,00%	15.603.000.000	8,00%
Bà Nguyễn Thị Vinh	19.695.000.000	10,10%	19.695.000.000	10,10%
Các cổ đông khác	38.492.000.000	19,74%	38.492.000.000	19,74%
Cộng	195.000.000.000	100%	195.000.000.000	100%

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	19.500.000.000	19.500.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	19.500.000.000	19.500.000.000

d) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.950.000	1.950.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.950.000	1.950.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.950.000</i>	<i>1.950.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.000	1.950.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>1.950.000</i>	<i>1.950.000</i>

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

f) Các quỹ của Công ty

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	464.211.628	464.211.628
	464.211.628	464.211.628

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	-	6.767.600.548
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.160.926.936	761.576.167
Doanh thu kinh doanh bất động sản	560.795.105	-
	25.721.722.041	7.529.176.715

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	-	5.531.822.609
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.616.500.410	57.132.000
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	357.133.081	-
	10.973.633.491	5.588.954.609

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.389.306.934	73.135.816
Lãi bán các khoản đầu tư	-	189.635.526
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	12.395	-
	3.389.319.329	262.771.342

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	839.348.429	166.371.486
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	6.360	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(142.982.798)
	839.354.789	23.388.688

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	-	972.283.550
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.381.492	2.800.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	81.646.029
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.942.216.152	28.453.458
Chi phí khác bằng tiền	937.847.021	14.731.950
	3.890.444.665	1.099.914.987

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	3.918.122.338	432.613.541
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	60.838.023	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	69.885.360	254.307.222
Thuế, phí và lệ phí	153.881.313	88.729.224
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.328.098.818	275.434.284
Chi phí khác bằng tiền	1.163.280.587	9.606.750
Lợi thế thương mại	2.192.061.780	-
	9.886.168.219	1.060.691.021

29. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Thu nhập từ tiền bồi thường của công ty bảo hiểm	500.000.000	-
Thu nhập khác	8.992.552	16.331.908
	508.992.552	16.331.908

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Tiền chậm nộp thuế	127.761.238	-
Các khoản khác	567.863.893	-
	695.625.131	-

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(2.457.593.417)	35.330.660
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(2.457.593.417)	35.330.660
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	19.500.000	19.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(126)	2

34. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi suy giảm trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(2.457.593.417)	35.330.660
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(2.457.593.417)	35.330.660
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	19.500.000	19.500.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(126)	2

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV STH Gateway	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Sigma Group	Cổ đông lớn
Bà Nguyễn Thị Vinh	Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Tuấn Dũng	Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	Cùng Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Le Mont	Cổ đông lớn của Công ty con
Công ty CP ĐT và Phát triển Thượng Đình Group	Bên liên quan của HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Đức Group	Bên liên quan của HĐQT
Công ty Cổ phần Xây dựng Le Mont	Công ty con của Công ty CP Đầu tư Le Mont
Công ty Cổ phần Đầu tư Golf Le Mont	Công ty con của Công ty CP Đầu tư Le Mont
Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Valley Việt Nam	Chủ tịch HĐQT là người đại diện pháp luật
Công ty Cổ phần Chè Quân Chu	Chủ tịch HĐQT là người đại diện pháp luật

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	709.489.051	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Le Mont	709.489.051	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	6.208.668.657	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Le Mont	6.208.668.657	-

36. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

Trần Ngọc Mỹ
Người lập biểu

Phùng Thị Hà
Kế toán trưởng



Lê Tuấn Dũng
Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 29 tháng 04 năm 2026