CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS
DN: C=VN, L=THÁI NGUYÊN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:4600346889, E=THECHUYENCNTT@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-07-30 20:43:15

MỤC LỤC

Nội dung	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 - 33

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.153.624.315.074**	**1.088.088.653.548**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương**	**3**	**158.564.339.592**	**92.626.342.862**
111	1. Tiền		143.561.298.496	6.400.342.862
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.003.041.096	86.226.000.000
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**509.732.332.578**	**336.200.000.000**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		509.732.332.578	336.200.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**199.692.061.228**	**185.108.588.840**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	46.303.685.990	45.900.791.839
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	135.309.299.824	106.052.943.197
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	18.079.075.414	33.154.853.804
140	**IV. Hàng tồn kho**	**8**	**283.339.851.422**	**470.321.328.104**
141	1. Hàng tồn kho		283.339.851.422	470.321.328.104
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**2.295.730.254**	**3.832.393.742**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	925.302.931	725.649.339
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	1.558.899.950
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	1.370.427.323	1.547.844.453

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**540.554.754.189**	**299.075.697.245**
220	**I. Tài sản cố định**		**211.321.456.274**	**209.358.148.110**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	187.342.189.170	184.972.833.856
222	*- Nguyên giá*		*205.424.333.074*	*198.150.996.645*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(18.082.143.904)*	*(13.178.162.789)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	23.979.267.104	24.385.314.254
228	*- Nguyên giá*		*25.019.365.158*	*25.019.365.158*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(1.040.098.054)*	*(634.050.904)*
240	**II. Bất động sản đầu tư**	**12**	**229.800.720.034**	**-**
241	- Nguyên giá		229.800.720.034	-
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		-	-
250	**III. Tài sản dở dang dài hạn**		**665.905.441**	**949.558.575**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	665.905.441	949.558.575
270	**IV. Tài sản dài hạn khác**		**98.766.672.440**	**88.767.990.560**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	16.506.452.211	2.319.847.300
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33	1.153.934.379	957.733.851
279	3. Lợi thế thương mại	14	81.106.285.850	85.490.409.409
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.694.179.069.263**	**1.387.164.350.793**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.248.640.200.768**	**950.550.192.465**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**517.553.386.380**	**586.912.742.700**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	16.441.642.375	19.201.348.686
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	111.444.080.680	103.713.492.193
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	21.596.686.730	5.193.932.495
315	4. Phải trả người lao động		2.597.580.240	4.700.519.650
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	465.905.441	5.316.793.124
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	19	20.899.896.557	40.317.310.188
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	116.393.638.252	133.031.738.516
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	227.637.603.605	275.361.255.348
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		76.352.500	76.352.500
330	**II. Nợ dài hạn**		**731.086.814.388**	**363.637.449.765**
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	19	362.309.714.648	-
338	2. Phải trả dài hạn khác	20	-	65.500.000
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	320.302.065.044	314.118.138.627
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33	48.475.034.696	49.453.811.138

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**445.538.868.495**	**436.614.158.328**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**22**	**445.538.868.495**	**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		43.873.572.952	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*		*6.238.995.068*	*34.152.361.359*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		205.966.148.068	203.280.432.969
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.694.179.069.263**	**1.387.164.350.793**

M.S.D.N: 4600346889 CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS TỈNH THÁI NGUYÊN

Trần Ngọc Mỹ	**Bùi Thanh Hà**	**Lê Tuấn Dũng**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Thái Nguyên, ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2/2026	Quý 2/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23**	**52.756.759.187**	**14.019.199.214**	**78.478.481.228**	**21.547.730.694**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24	2.463.906.419	-	8.074.744.132	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**50.292.852.768**	**14.019.199.214**	**70.403.737.096**	**21.547.730.694**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**25**	**25.069.604.369**	**11.907.163.849**	**36.043.237.860**	**17.715.838.263**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**25.223.248.399**	**2.112.035.365**	**34.360.499.236**	**3.831.892.431**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	3.541.972.166	4.116.594.549	6.931.291.495	4.379.915.891
23	7. Chi phí tài chính	27	2.740.655.822	1.724.509.114	3.580.010.611	1.747.897.802
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*2.740.655.822*	*1.724.509.114*	*3.580.004.251*	*233.362.205*
25	8. Chi phí bán hàng	28	3.156.681.838	1.338.562.462	7.047.126.503	2.358.848.395
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	9.421.873.826	1.391.189.261	19.308.042.045	2.311.495.461
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**13.446.009.079**	**1.774.369.077**	**11.356.611.572**	**1.793.566.664**
31	11. Thu nhập khác	30	12.698.717	24.552.111	521.691.269	228.256.884
32	12. Chi phí khác	31	(478.620.241)	595.518	217.004.890	187.968.383
40	**13. Lợi nhuận khác**		**491.318.958**	**23.956.593**	**304.686.379**	**40.288.501**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**13.937.328.037**	**1.798.325.670**	**11.661.297.951**	**1.833.855.165**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2/2026	Quý 2/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND	VND	VND
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	3.561.603.039	321.818.292	3.715.364.226	361.898.310
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33	-	-	(978.776.442)	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**10.375.724.998**	**1.476.507.378**	**8.924.710.167**	**1.471.956.855**
61	**18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**				**6.238.995.068**	**1.471.956.855**
62	**19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**				**2.685.715.099**	**-**
70	**20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**34**			**320**	**75**
71	**21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**35**			**320**	**75**

M.S.D.N: 4600346889 CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS TỈNH THÁI NGUYÊN

Trần Ngọc Mỹ	**Bùi Thanh Hà**	**Lê Tuấn Dũng**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Thái Nguyên, ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***11.661.297.951***	***1.833.855.165***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***1.958.779.543***	***136.191.910***
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		5.310.028.265	328.921.836
03	- Các khoản dự phòng		-	(142.982.798)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.931.252.973)	(73.135.816)
06	- Chi phí lãi vay		3.580.004.251	23.388.688
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***13.620.077.494***	***1.970.047.075***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(8.450.689.703)	(1.235.157.812)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(401.992.993)	2.239.094.048
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		339.927.922.118	1.835.074.507
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(14.386.258.503)	(261.540.479)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	309.171.999
14	- Tiền lãi vay đã trả		(5.772.178.574)	-
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***324.536.879.839***	***4.856.689.338***
	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		(50.458.078.178)	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(524.732.332.578)	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		351.200.000.000	73.135.816
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		6.931.252.973	(9.642.788)
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(217.059.157.783)***	***63.493.028***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
			VND	VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		21.640.397.328	1.556.775.183
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(63.180.122.654)	(5.940.745.058)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(41.539.725.326)***	***(4.383.969.875)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**65.937.996.730**	**536.212.491**
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**	**158.564.339.592**	**7.326.225.774**

M.S.D.N: 4600346889 CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS TỈNH THÁI NGUYÊN

Trần Ngọc Mỹ	**Bùi Thanh Hà**	**Lê Tuấn Dũng**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Thái Nguyên, ngày 30 tháng 07 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

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

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 luỹ 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 chờ phân bổ

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 chờ phân bổ

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1.575.678.075	2.313.989.428
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	141.985.620.421	4.086.353.434
Các khoản tương đương tiền	15.003.041.096	86.226.000.000
	158.564.339.592	**92.626.342.862**

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		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	301.549.851.865	301.549.851.865	316.100.000.000	316.100.000.000
Cho vay	208.182.480.713	208.182.480.713	20.100.000.000	20.100.000.000
	509.732.332.578	**509.732.332.578**	**336.200.000.000**	**336.200.000.000**

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***28.398.350.204***	**-**	***24.585.643.120***	**-**
Công ty CP Giáo dục và Đào tạo Ecovalley Việt Nam	61.152.100	-	61.152.100	-
Công ty CP Đầu tư Le Mont	20.488.619.080	-	24.524.491.020	-
Công ty CP Chè Quân Chu	7.848.579.024	-	-	-
Các bên khác	***17.905.335.786***	**-**	***21.315.148.719***	**-**
Công ty Cổ phần thương mại công nghiệp HTC	13.415.138.118	-	-	-
Công ty Cổ phần giấy GMC	891.196.020	-	13.876.635.805	-
Các đối tượng khác	3.599.001.648	-	7.438.512.914	-
	46.303.685.990	**-**	**45.900.791.839**	**-**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***132.512.132.439***	**-**	***104.754.548.318***	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Le Mont	86.561.609.329	-	104.754.548.318	-
Công ty CP Đầu tư Eco Valley Việt Nam	45.950.523.110	-	-	-
Các bên khác	***2.797.167.385***	**-**	***1.298.394.879***	**-**
Công ty CP Xây dựng C&B	647.427.937	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	2.149.739.448	-	1.298.394.879	-
	135.309.299.824	**-**	**106.052.943.197**	**-**

7. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về tiền tạm ứng	3.314.222.993	-	9.689.143.246	-
Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	-	-
Phải thu khác	14.752.852.421	-	23.465.710.558	-
- *Lãi tiền gửi dự thu*	-	-	*6.020.351.216*	-
- *Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Khu vực IV*	*11.487.518.371*	-	*17.441.359.342*	-
- *Các khoản khác*	*3.265.334.050*	-	*4.000.000*	-
	18.079.075.414	**-**	**33.154.853.804**	**-**

8. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	283.314.924.999	-	469.935.726.174	-
Hàng hoá	24.926.423	-	385.601.930	-
	283.339.851.422	**-**	**470.321.328.104**	**-**

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	508.575.764	289.549.713
Chi phí thuê địa điểm kinh doanh	28.301.350	84.904.050
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	388.425.817	351.195.576
	925.302.931	**725.649.339**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.674.900.700	1.405.925.409
Phí nhượng quyền	1.433.319.000	-
Chi phí sửa chữa	719.653.282	868.852.141
Chi phí bán hàng và marketing	12.562.098.069	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	116.481.160	45.069.750
	16.506.452.211	**2.319.847.300**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	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
- Mua trong năm	-	1.384.986.673	950.580.000	37.953.704	2.373.520.377
- Đầu tư XDCB hoàn thành	4.899.816.052	-	-	-	4.899.816.052
Số dư cuối kỳ	**180.864.142.162**	**1.384.986.673**	**1.289.099.000**	**21.886.105.239**	**205.424.333.074**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu kỳ	12.010.160.180	-	338.519.000	829.483.609	13.178.162.789
- Khấu hao trong kỳ	3.506.468.726	90.593.700	11.316.429	1.295.602.260	4.903.981.115
Số dư cuối kỳ	**15.516.628.906**	**90.593.700**	**349.835.429**	**2.125.085.869**	**18.082.143.904**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	163.954.165.930	-	-	21.018.667.926	184.972.833.856
Tại ngày cuối kỳ	**165.347.513.256**	**1.294.392.973**	**939.263.571**	**19.761.019.370**	**187.342.189.170**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	**Cộng**
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	23.131.717.840	1.887.647.318	25.019.365.158
Số dư cuối năm	**23.131.717.840**	**1.887.647.318**	**25.019.365.158**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	137.688.798	496.362.106	634.050.904
- Khấu hao trong năm	275.377.596	130.669.554	406.047.150
Số dư cuối năm	**413.066.394**	**627.031.660**	**1.040.098.054**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	22.994.029.042	1.391.285.212	24.385.314.254
Tại ngày cuối năm	**22.718.651.446**	**1.260.615.658**	**23.979.267.104**

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 năm	-	-
- Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	229.800.720.034	229.800.720.034
Số dư cuối năm	**229.800.720.034**	**229.800.720.034**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	-	-
- Khấu hao trong năm	-	-
Số dư cuối năm	**-**	**-**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	**229.800.720.034**	**229.800.720.034**

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Mua sắm	**-**	**546.500.375**
- Hệ thống camera	-	546.500.375
Xây dựng cơ bản	**665.905.441**	**403.058.200**
- Tòa nhà Thái Hưng Complex	-	203.058.200
- Dự án khác	665.905.441	200.000.000
	665.905.441	**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 năm	87.682.471.189	87.682.471.189
Số dư cuối năm	**87.682.471.189**	**87.682.471.189**
Số phân bổ lũy kế		
Số dư đầu năm	2.192.061.780	2.192.061.780
- Số phân bổ trong kỳ	4.384.123.559	4.384.123.559
Số dư cuối năm	**6.576.185.339**	**6.576.185.339**
Giá trị còn lại		
- Số dư đầu năm	85.490.409.409	85.490.409.409
- Số dư cuối năm	**81.106.285.850**	**81.106.285.850**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN *(trang 22)*

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	***67.146.955.002***	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Đức Group	67.146.955.002	-
Các bên khác	***44.297.125.678***	***103.713.492.193***
Công ty TNHH Thành Lộc Phát Thái Nguyên	-	29.765.325.729
Các khách hàng khác	44.297.125.678	73.948.166.464
	111.444.080.680	**103.713.492.193**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2026		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	***5.600.915.537***	***5.600.915.537***	***779.253.468***	***779.253.468***
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	565.679.287	565.679.287	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
Công ty Cổ phần chè Quân Chu	4.725.236.250	4.725.236.250	-	-
Công ty CP Giáo Dục Và Đào Tạo Ecovalley Việt Nam	110.000.000	110.000.000	-	-
Các bên khác	***10.840.726.838***	***6.674.668.088***	***18.422.095.218***	***18.422.095.218***
Công ty CP Tập đoàn ĐTQT Ruby California - Hạ Long	-	-	12.788.760.754	12.788.760.754
Công ty CP Đầu tư Xây dựng UID Thái Nguyên	4.166.058.750	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	6.674.668.088	6.674.668.088	5.633.334.464	5.633.334.464
	16.441.642.375	**12.275.583.625**	**19.201.348.686**	**19.201.348.686**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	154.935.002	4.901.849.787	21.887.768.990	8.801.522.089	-	17.833.161.686
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.392.909.451	-	3.911.564.754	950.000.000	1.369.606.973	2.938.262.276
Thuế thu nhập cá nhân	-	292.082.708	2.951.462.081	2.920.905.206	-	322.639.583
Thuế tài nguyên	-	-	1.277.250	2.097.600	820.350	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	5.601.443.137	5.098.819.952	-	502.623.185
	1.547.844.453	**5.193.932.495**	**34.353.516.212**	**17.773.344.847**	**1.370.427.323**	**21.596.686.730**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí lãi vay	465.905.441	2.658.079.764
Trích trước chi phí tiền lương	-	680.000.000
Chi phí phải trả khác	-	1.978.713.360
	465.905.441	**5.316.793.124**

19. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	7.956.247.319	8.595.620.438
Doanh thu nhận trước về thu tiền học phí	12.943.649.238	31.721.689.750
	20.899.896.557	**40.317.310.188**
b) Dài hạn		
Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư	362.309.714.648	-
	362.309.714.648	**-**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	110.068.510	17.432.000
Bảo hiểm xã hội	214.125.800	2.920.000
Bảo hiểm y tế	34.625.750	632.000
Bảo hiểm thất nghiệp	16.860.610	255.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.463.808.285	11.352.344.019
Các khoản phải trả, phải nộp khác	111.554.149.297	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*	*54.149.297*	*158.155.497*
	116.393.638.252	**133.031.738.516**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	65.500.000
	-	**65.500.000**

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong năm		30/06/2026	
	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	16.456.470.911	11.180.122.654	9.743.590.257	9.743.590.257
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	270.894.013.348	270.894.013.348	-	53.000.000.000	217.894.013.348	217.894.013.348
	275.361.255.348	**275.361.255.348**	**16.456.470.911**	**64.180.122.654**	**227.637.603.605**	**227.637.603.605**
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn	585.012.151.975	585.012.151.975	5.183.926.417	52.000.000.000	538.196.078.392	538.196.078.392
	585.012.151.975	**585.012.151.975**	**5.183.926.417**	**52.000.000.000**	**538.196.078.392**	**538.196.078.392**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(270.894.013.348)	(270.894.013.348)	-	(53.000.000.000)	(217.894.013.348)	(217.894.013.348)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**314.118.138.627**	**314.118.138.627**			**320.302.065.044**	**320.302.065.044**

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	30/06/2026	01/01/2026
				VND	VND
Vay ngắn hạn				**9.743.590.257**	**4.467.242.000**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên	VND	Theo giấy nhận nợ	Thế chấp	9.743.590.257	4.467.242.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả				**217.894.013.348**	**270.894.013.348**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên	VND	Theo giấy nhận nợ	Thế chấp bằng tài sản, vốn góp của các cổ đông	217.894.013.348	270.894.013.348
				227.637.603.605	**275.361.255.348**

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	30/06/2026	01/01/2026
							VND	VND
Vay dài hạn								
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên	VND	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	390.932.151.975	440.932.151.975
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên	VND	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	147.263.926.417	144.080.000.000
							538.196.078.392	**585.012.151.975**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng							(217.894.013.348)	(270.894.013.348)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng							**320.302.065.044**	**314.118.138.627**

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**
Số dư đầu năm trước	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**3.482.216.525**	**-**	**199.181.364.000**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	34.152.361.359	30.274.375.877	64.426.737.236
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	173.006.057.092	173.006.057.092
Số dư cuối năm trước	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**37.634.577.884**	**203.280.432.969**	**436.614.158.328**
Số dư đầu năm nay	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**37.634.577.884**	**203.280.432.969**	**436.614.158.328**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	6.238.995.068	2.685.715.099	8.924.710.167
Số dư cuối kỳ này	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**43.873.572.952**	**205.966.148.068**	**445.538.868.495**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2026	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 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	19.500.000.000	19.500.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối năm	19.500.000.000	19.500.000.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2026	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
- *Cổ phiếu phổ thông*	*1.950.000*	*1.950.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.950.000	1.950.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*1.950.000*	*1.950.000*

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

f) Các quỹ của Công ty

	30/06/2026	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 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	-	19.970.123.805
Doanh thu cung cấp dịch vụ	74.264.668.407	1.577.606.889
Doanh thu kinh doanh bất động sản	4.213.812.821	-
	78.478.481.228	**21.547.730.694**

24. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	8.074.744.132	-
	8.074.744.132	**-**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	-	17.494.434.627
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	34.992.093.336	221.403.636
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	1.051.144.524	-
	36.043.237.860	**17.715.838.263**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.931.252.973	138.134.720
Lãi bán các khoản đầu tư	-	4.241.781.171
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	38.522	-
	6.931.291.495	**4.379.915.891**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.580.004.251	233.362.205
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	1.712.415.395
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(197.879.798)
Chi phí tài chính khác	6.360	-
	3.580.010.611	**1.747.897.802**

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	108.505.000	1.702.844.192
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	402.115.790	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	69.600.174
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.051.822.847	510.658.750
Chi phí khác bằng tiền	1.484.682.866	75.745.279
	7.047.126.503	**2.358.848.395**

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	9.213.532.764	808.273.050
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	129.237.315	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	428.748.997	361.145.658
Thuế, phí và lệ phí	593.459.243	107.362.252
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.758.584.682	251.076.691
Chi phí khác bằng tiền	1.800.355.485	783.637.810
Lợi thế thương mại	4.384.123.559	-
	19.308.042.045	**2.311.495.461**

30. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-
Thu nhập từ tiền bồi thường của công ty bảo hiểm	500.000.000	-
Thu nhập khác	21.691.269	228.256.884
	521.691.269	**228.256.884**

31. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	2.419.286
Tiền chậm nộp thuế	127.761.238	-
Các khoản khác	89.243.652	185.549.097
	217.004.890	**187.968.383**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	2.944.250.032	361.898.310
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	771.114.194	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Lê Premium*	*771.114.194*	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**3.715.364.226**	**361.898.310**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.153.934.379	957.733.851
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**1.153.934.379**	**957.733.851**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	48.475.034.696	49.453.811.138
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**48.475.034.696**	**49.453.811.138**

c) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(978.776.442)	-
	(978.776.442)	**-**

34. 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 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	6.238.995.068	1.471.956.855
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	6.238.995.068	1.471.956.855
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	19.500.000	19.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**320**	**75**

35. 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 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	6.238.995.068	1.471.956.855
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	6.238.995.068	1.471.956.855
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	19.500.000	19.500.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**320**	**75**

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	**Bùi Thanh Hà**	**Lê Tuấn Dũng**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Thái Nguyên, ngày 30 tháng 07 năm 2026