BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(đã được soát xét)

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: 2026-08-28 23:46:41

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	06 - 41
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần STH Holdings (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần STH Holdings (trước đây là Công ty Cổ phần Phát hành Sách Thái Nguyên) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4600346889 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên (nay là Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên) cấp lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2004. Tại lần cấp thay đổi lần thứ 13 vào ngày 03 tháng 12 năm 2025, tên của Công ty đã được thay đổi thành Công ty Cổ phần STH Holdings. Đến nay, lần cấp thay đổi gần nhất (lần 14) vào ngày 05 tháng 05 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 586 đường Cách Mạng Tháng 8, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Bà Nguyễn Thị Vinh	Chủ tịch
Ông Lê Tuấn Dũng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoài Thu	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Tuấn Dũng	Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Cáp Tiến Đạt	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Kim Huệ	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là Bà Nguyễn Thị Vinh - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Lê Tuấn Dũng - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Chúng tôi đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Chúng tôi cam kết rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

Lê Tuấn Dũng
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

Số: 280826.042/BCTC.KT5

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần STH Holdings

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần STH Holdings ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần STH Holdings chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần STH Holdings tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần STH Holdings đã được Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt - Chi nhánh tại Hà Nội kiểm toán. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 31 tháng 03 năm 2026.

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát hành sách Thái Nguyên (nay đã đổi tên là Công ty Cổ phần STH Holdings) đã được Kiểm toán viên và Công ty TNHH Kiểm toán NVA soát xét. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận soát xét chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này tại ngày 14 tháng 08 năm 2025.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Phạm Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0777-2023-002-1
Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**104.001.718.291**	**45.655.925.115**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**3.178.650.942**	**4.786.389.073**
111	1. Tiền		3.178.650.942	3.759.507.994
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.026.881.079
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**-**	**15.264.328.767**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		-	15.264.328.767
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**100.106.344.033**	**24.221.028.197**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	22.514.589.026	18.980.978.999
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	74.740.639.236	78.289.198
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	2.851.115.771	5.161.760.000
140	**IV. Hàng tồn kho**	8	**246.151.422**	**385.601.930**
141	1. Hàng tồn kho		246.151.422	385.601.930
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**470.571.894**	**998.577.148**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	470.571.894	438.092.354
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	399.562.036
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	-	160.922.758
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**481.813.752.381**	**479.720.499.394**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**12.000.000**	**-**
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	12.000.000	-
220	**II. Tài sản cố định**		**174.907.081.513**	**178.315.136.044**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	173.665.299.179	176.950.217.492
222	*- Nguyên giá*		*181.739.997.384*	*181.127.936.384*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(8.074.698.205)*	*(4.177.718.892)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.241.782.334	1.364.918.552
228	*- Nguyên giá*		*1.797.447.318*	*1.797.447.318*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(555.664.984)*	*(432.528.766)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	12	**12.281.665.280**	**7.938.428.808**
241	- Nguyên giá		21.825.684.061	16.925.868.009
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(9.544.018.781)	(8.987.439.201)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**1.633.319.032**	**403.058.200**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.633.319.032	403.058.200
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	4	**267.750.000.000**	**267.750.000.000**
261	1. Đầu tư vào công ty con		267.750.000.000	267.750.000.000
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**25.229.686.556**	**25.313.876.342**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	25.229.686.556	25.313.876.342
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**585.815.470.672**	**525.376.424.509**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**375.499.989.546**	**325.275.807.828**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**228.427.860.262**	**178.017.307.828**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	11.651.804.971	2.485.483.499
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	78.940.656.883	38.209.637.039
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	4.436.622.196	124.376.278
315	4. Phải trả người lao động		2.162.267.496	3.831.440.000
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.703.049.980	3.943.382.015
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	18	813.894.444	200.000.000
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	111.678.297.417	121.679.394.497
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	16.964.914.375	7.467.242.000
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		76.352.500	76.352.500
330	**II. Nợ dài hạn**		**147.072.129.284**	**147.258.500.000**
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	15	6.113.000.000	6.113.000.000
338	2. Phải trả dài hạn khác	19	663.808.285	65.500.000
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	140.295.320.999	141.080.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**21**	**210.315.481.126**	**200.100.616.681**
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		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		14.616.333.651	4.401.469.206
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*4.401.469.206*	*3.482.216.524*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*10.214.864.445*	*919.252.682*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**585.815.470.672**	**525.376.424.509**

Trần Ngọc Mỹ
Người lập biểu

Bùi Thanh Hà
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 4600346689 CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS TỈNH THÁI NGUYÊN

Lê Tuấn Dũng
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23**	**66.189.924.275**	**21.547.730.694**
10	**2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**66.189.924.275**	**21.547.730.694**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**24**	**36.937.401.800**	**17.715.838.263**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**29.252.522.475**	**3.831.892.431**
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25	15.489.187	4.379.915.891
23	6. Chi phí tài chính	26	5.283.054.231	1.747.897.802
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*5.283.054.231*	*233.362.205*
25	7. Chi phí bán hàng	27	2.337.003.953	2.358.848.395
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	8.858.424.373	2.311.495.461
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**12.789.529.105**	**1.793.566.664**
31	10. Thu nhập khác	29	21.691.269	228.256.884
32	11. Chi phí khác	30	34.111.854	187.968.383
40	**12. Lợi nhuận khác**		**(12.420.585)**	**40.288.501**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**12.777.108.520**	**1.833.855.165**
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	2.562.244.075	361.898.310
60	**15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**10.214.864.445**	**1.471.956.855**

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
		Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***12.777.108.520***	***1.833.855.165***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.190.591.707	652.149.468
03	- Các khoản dự phòng		-	(197.879.798)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(18.651.425)	(4.139.855.434)
06	- Chi phí đi vay		5.283.054.231	233.362.205
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***23.232.103.033***	***(1.618.368.394)***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(75.342.818.798)	1.037.082.220
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		139.450.508	10.292.773.298
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		39.216.550.700	(402.016.169)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(223.667.350)	592.558.189
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	10.029.062.198
14	- Chi phí đi vay đã trả		(5.544.672.906)	(177.515.629)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(18.523.054.813)***	***19.753.575.713***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(7.080.656.884)	(44.081.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		4.500.000	187.460.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.100.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		22.100.000.000	3.650.000.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	20.020.700.000
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		278.480.192	4.142.274.720
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***8.202.323.308***	***(16.080.565.280)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		21.893.116.028	3.647.501.152
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(13.180.122.654)	(12.146.045.208)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***8.712.993.374***	***(8.498.544.056)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(1.607.738.131)**	**(4.825.533.623)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**4.786.389.073**	**6.790.013.283**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	3	**3.178.650.942**	**1.964.479.660**

M.S.D.N: 4600346869 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
		Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần STH Holdings (trước đây là Công ty Cổ phần Phát hành Sách Thái Nguyên) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4600346889 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên (nay là Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên) cấp lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2004. Tại lần cấp thay đổi lần thứ 13 vào ngày 03 tháng 12 năm 2025, tên của Công ty đã được thay đổi thành Công ty Cổ phần STH Holdings. Đến nay, lần cấp thay đổi gần nhất (lần 14) vào ngày 05 tháng 05 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 586 đường Cách Mạng Tháng 8, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 195.000.000.000 VND, tương ứng 19.500.000 cổ phần, mệnh giá 01 cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 148 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 128 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh thương mại, dịch vụ và bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là:

- Giáo dục nhà trẻ; giáo dục mẫu giáo; giáo dục tiểu học; giáo dục trung học cơ sở; giáo dục trung học phổ thông; đào tạo sơ cấp; đào tạo trung cấp; đào tạo cao đẳng; đào tạo đại học; đào tạo thạc sỹ; giáo dục thể thao và giải trí; giáo dục văn hóa nghệ thuật; đào tạo trung tâm tiếng anh, tin học, cơ sở dạy thêm; đào tạo kỹ năng sống, kỹ năng mềm; dạy nghề dưới 3 tháng; hoạt động hỗ trợ giáo dục khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Dịch vụ ăn uống (Căng tin trường học); vận tải nội bộ; ký túc xá học sinh, sinh viên; hoạt động vui chơi giải trí khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác; bán lẻ hàng hóa khác mới; bán buôn tổng hợp ...

1.4 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Vào cuối tháng 9 năm 2025, Công ty mới hoàn thành việc mua lại toàn bộ các tài sản thuộc Khu trường học (Trường IRIS) thông qua Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản Khu đô thị mới Thái Hưng Eco City (Tổ hợp thương mại, dịch vụ, trường học và nhà ở Gia Sàng); việc tổ chức vận hành kinh doanh Trường IRIS (nay là Trường SIGMA) được Công ty bắt đầu thực hiện từ Quý IV năm 2025.

Hoạt động kinh doanh của Công ty đã được cơ cấu lại từ cuối năm trước, tập trung vào các dịch vụ như giáo dục, kinh doanh bất động sản, các dịch vụ tổng thầu xây dựng, quản lý kinh doanh và hỗ trợ bán hàng thay vì bị phụ thuộc vào hoạt động thương mại như trước.

Những sự thay đổi nêu trên dẫn đến sự thay đổi đáng kể trong cơ cấu doanh thu, giúp cho kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kỳ này tăng đáng kể so với cùng kỳ năm trước.

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin về công ty con của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

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.

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 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng điều chỉnh phi hồi tố đối với các chính sách kế toán do áp dụng lần đầu các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Thông tư số 99/2025/TT-BTC cũng yêu cầu thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục của báo cáo tài chính. Số liệu so sánh đã được chuyển đổi, phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại và tuân thủ quy định có liên quan của Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 37 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi 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.

2.6 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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 vào công ty con: dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng theo quy định của pháp luật.

2.7 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. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.8 Hàng tồn kho

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

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.

2.9 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu 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.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị khác	04 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	07 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 10 năm

2.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 25 năm

2.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

Chi phí đất chờ phân bổ bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo quy định hiện hành. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo

kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng, không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 03 đến 36 tháng.

Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 03 tháng đến 36 tháng.

2.14 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. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15 Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông của công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: 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 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.16 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

2.18 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là 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: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí thực hiện dịch vụ... Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.19 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao 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 chờ phân bổ 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.

2.20 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 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 mua lại của

chính mình) 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).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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.

2.21 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- 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 cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập báo cáo tài chính.

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê mặt bằng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

2.22 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của sản phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.23 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; chi phí lãi tiền vay, chi phí đi vay vốn; các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác,... các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ lao động, chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho hoạt động bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.26 Bán, thanh lý tài sản cố định

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư và giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2.27 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

2.28 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 tổ chức 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 tổ chức 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;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.29 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	1.539.977.546	2.255.113.938
Tiền gửi không kỳ hạn	1.638.673.396	1.504.394.056
Các khoản tương đương tiền	-	1.026.881.079
	3.178.650.942	**4.786.389.073**

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Thái Nguyên	VND	Không kỳ hạn	0,10%	1.598.241.800
- Các ngân hàng khác	VND	Không kỳ hạn	Thả nổi	40.431.596
				1.638.673.396

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND		VND	VND		VND
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	-	-	-	15.264.328.767	15.264.328.767	-
	-	**-**	**-**	**15.264.328.767**	**15.264.328.767**	**-**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn đầu năm là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Thái Nguyên giá trị 15.264.328.767 VND với lãi suất 4,8 %/năm. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi khoản tiền gửi có kỳ hạn này khi hết kỳ hạn.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con						
Công ty CP Đầu tư Lê Premium (ii)	267.750.000.000	267.750.000.000	-	267.750.000.000	267.750.000.000	-
	267.750.000.000	**267.750.000.000**	**-**	**267.750.000.000**	**267.750.000.000**	**-**

(ii) Công ty CP Đầu tư Lê Premium ("Lê Premium") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601571012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp (nay là Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên) cấp lần đầu ngày 08 tháng 02 năm 2021 và đăng ký thay đổi lần 06 ngày 13 tháng 06 năm 2024. Vốn điều lệ của Lê Premium là 350 tỷ VND. Lê Premium có trụ sở tại SH12-17, Khu đô thị Crown Villas, số 586 đường Cách Mạng Tháng 8, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con bao gồm bán buôn kim loại và quặng kim loại; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê và tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty tại Lê Premium là 51%.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***21.429.591.079***	-	***16.190.022.682***	-
Công ty CP Đầu tư Le Mont	13.519.859.955	-	16.128.870.582	-
Công ty CP Chè Quân Chu	7.848.579.024	-	-	-
Công ty CP Giáo dục và Đào tạo Eco Valley Việt Nam	61.152.100	-	61.152.100	-
Bên khác	***1.084.997.947***	-	***2.790.956.317***	-
Phải thu về tiền học phí	1.019.896.597	-	2.742.499.967	-
Các khách hàng khác	65.101.350	-	48.456.350	-
	22.514.589.026	-	**18.980.978.999**	-

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***73.616.562.159***	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Eco Valley Việt Nam (i)	45.950.523.110	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Le Mont (ii)	27.666.039.049	-	-	-
Bên khác	***1.124.077.077***	-	***78.289.198***	-
Các người bán khác	1.124.077.077	-	78.289.198	-
	74.740.639.236	-	**78.289.198**	-

(i) Khoản trả trước 40% giá trị Hợp đồng thi công xây dựng số 0204/2026/HĐXD-HC2/STH-ECOVALLEY ngày 02 tháng 04 năm 2026 để thực hiện gói thầu thi công san nền Dự án Cụm công nghiệp Hà Châu 2.

(ii) Khoản trả trước 30% giá trị Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 04/2026/HĐXD/STH-LM ngày 13 tháng 04 năm 2026 để thực hiện gói thầu thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án Cụm công nghiệp Hà Châu 2.

7 PHẢI THU KHÁC

		Cuối kỳ		Đầu năm	
		Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Phải thu về tạm ứng	2.849.929.621	-	5.161.760.000	-
	- *Bà Nguyễn Thị Vinh*	*1.000.000.000*	-	*5.000.000.000*	-
	- *Các đối tượng khác*	*1.849.929.621*	-	*161.760.000*	-
	Phải thu khác	1.186.150	-	-	-
		2.851.115.771	**-**	**5.161.760.000**	**-**
b)	**Dài hạn**				
	Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	-	-
		12.000.000	**-**	**-**	**-**
c)	**Trong đó: Bên liên quan**				
	Bà Nguyễn Thị Vinh	1.000.000.000	-	5.000.000.000	-
		1.000.000.000	**-**	**5.000.000.000**	**-**

8 HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	221.225.000	-	-	-
Hàng hoá	24.926.422	-	385.601.930	-
	246.151.422	**-**	**385.601.930**	**-**

9 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

		Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí về thuê địa điểm kinh doanh	28.301.350	84.904.050
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	415.019.303	260.402.819
	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	27.251.241	92.785.485
		470.571.894	**438.092.354**
b)	**Dài hạn**		
	Chi phí thuê đất (i)	22.718.651.446	22.994.029.042
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.325.105.220	1.405.925.409
	Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ TSCĐ	805.744.814	868.852.141
	Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	380.185.076	45.069.750
		25.229.686.556	**25.313.876.342**

(i) Tiền thuê đất đã trả một lần của Khu Trường học (tên gọi hiện nay là Trường SIGMA) - một phần của dự án bất động sản Khu đô thị mới Thái Hưng Eco City (Tổ hợp thương mại, dịch vụ, trường học và nhà ở Gia Sàng) - mà Công ty đã nhận chuyển nhượng từ Công ty CP Thương mại Thái Hưng trong năm 2025. Tiền thuê đất này được Công ty phân bổ theo thời hạn thuê đất.

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 năm	159.038.458.101	21.457.142.701	338.519.000	293.816.582	181.127.936.384
Mua trong kỳ	-	-	950.580.000	-	950.580.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(338.519.000)	-	(338.519.000)
Số dư cuối kỳ	**159.038.458.101**	**21.457.142.701**	**950.580.000**	**293.816.582**	**181.739.997.384**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	3.022.720.979	627.659.202	338.519.000	188.819.711	4.177.718.892
Khấu hao trong kỳ	2.949.889.146	1.255.318.404	11.316.429	18.974.334	4.235.498.313
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(338.519.000)	-	(338.519.000)
Số dư cuối kỳ	**5.972.610.125**	**1.882.977.606**	**11.316.429**	**207.794.045**	**8.074.698.205**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	156.015.737.122	20.829.483.499	-	104.996.871	176.950.217.492
Tại ngày cuối kỳ	**153.065.847.976**	**19.574.165.095**	**939.263.571**	**86.022.537**	**173.665.299.179**

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày cuối kỳ là 20.513.428.666 VND (tại ngày đầu năm là 21.780.063.499 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối kỳ là 811.411.756 VND (tại ngày đầu năm là 1.149.930.756 VND).

Thông tin về các tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Tên tài sản	Bộ phận sử dụng	Tình hình sử dụng	Nguyên giá	Giá trị còn lại
			VND	VND
Khối học: Tiểu học, THCS và THPT	Trường SIGMA	Sử dụng bình thường	103.597.451.722	101.007.515.431
Nhà đa năng: Bếp nhà ăn, phụ trợ học tập, nhà hát	Trường SIGMA	Sử dụng bình thường	18.707.767.654	18.146.534.620
Khối thể thao: Bể bơi, nhà thi đấu, nhạc họa	Trường SIGMA	Sử dụng bình thường	11.224.660.615	10.944.044.098

Thông tin về các tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn đã thanh lý trong kỳ như sau:

Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại khi thanh lý	Chi phí phát sinh khi thanh lý	Thu nhập từ thanh lý
	VND	VND	VND	VND
Xe ô tô bán tải 20L - 7315	338.519.000	-	-	4.500.000

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.797.447.318	1.797.447.318
Số dư cuối kỳ	**1.797.447.318**	**1.797.447.318**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	432.528.766	432.528.766
Khấu hao trong kỳ	123.136.218	123.136.218
Số dư cuối kỳ	**555.664.984**	**555.664.984**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	1.364.918.552	1.364.918.552
Tại ngày cuối kỳ	**1.241.782.334**	**1.241.782.334**

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối kỳ là 168.000.000 VND (tại ngày đầu năm là 168.000.000 VND).

Thông tin về các tài sản cố định vô hình có giá trị lớn của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Tên tài sản	Bộ phận sử dụng	Tình hình sử dụng	Nguyên giá	Giá trị còn lại
			VND	VND
Hệ thống an ninh mạng (Firewall)	Văn phòng Công ty	Sử dụng bình thường	795.528.000	738.322.694

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	16.925.868.009	16.925.868.009
Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	4.899.816.052	4.899.816.052
Số dư cuối kỳ	**21.825.684.061**	**21.825.684.061**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	8.987.439.201	8.987.439.201
Khấu hao trong kỳ	556.579.580	556.579.580
Số dư cuối kỳ	**9.544.018.781**	**9.544.018.781**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	7.938.428.808	7.938.428.808
Tại ngày cuối kỳ	**12.281.665.280**	**12.281.665.280**

Giá trị còn lại của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày cuối kỳ là 12.281.665.280 VND (tại ngày đầu năm là 7.938.428.808 VND).

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày cuối kỳ là 307.494.156 VND (tại ngày đầu năm là 307.494.156 VND).

Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 9.730.250.314 VND (kỳ trước là 1.062.808.644 VND).

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 22.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thông tin về các bất động sản đầu tư có giá trị lớn của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Tên tài sản	Địa điểm	Mục đích sử dụng	Nguyên giá	Giá trị còn lại
			VND	VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Tòa nhà 65 Hoàng Văn Thụ	Phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên	Cho thuê	13.280.722.291	7.808.777.911
Hiệu sách Phú Lương	Huyện Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên	Cho thuê	3.733.463.889	2.862.322.317

13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Mua sắm	***1.433.319.032***	***1.433.319.032***	-	-
- Chương trình đào tạo HEI Schools Concept	1.433.319.032	1.433.319.032	-	-
Xây dựng cơ bản	***200.000.000***	***200.000.000***	***200.000.000***	***200.000.000***
- Công trình khu vui chơi trẻ em kết hợp vườn thú	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Nâng cấp, cải tạo TSCĐ	-	-	***203.058.200***	***203.058.200***
- Công trình văn phòng 65 Hoàng Văn Thụ	-	-	203.058.200	203.058.200
	1.633.319.032	**1.633.319.032**	**403.058.200**	**403.058.200**

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	***5.961.855.537***	***790.593.468***
Công ty CP Chè Quân Chu	4.725.236.250	-
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	565.679.287	579.253.468
Công ty CP Đầu tư Sigma Group	560.940.000	-
Công ty CP Giáo dục và Đào tạo Eco Valley Việt Nam	110.000.000	11.340.000
Công ty CP Đầu tư Le Mont	-	200.000.000
Bên khác	***5.689.949.434***	***1.694.890.031***
Công ty CP Đầu tư Xây dựng UID Thái Nguyên	4.166.058.750	-
Các người bán khác	1.523.890.684	1.694.890.031
	11.651.804.971	**2.485.483.499**

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

		Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Bên liên quan	***67.146.955.002***	-
	Công ty CP Đầu tư Minh Đức Group (i)	67.146.955.002	-
	Bên khác	***11.793.701.881***	***38.209.637.039***
	Tiền phí các dịch vụ trường học trả trước	3.772.211.709	7.921.815.089
	Tiền học phí trả trước	8.021.490.172	30.287.821.950
		78.940.656.883	**38.209.637.039**
b)	**Dài hạn**		
	Bên khác		
	Tiền học phí trả trước	6.113.000.000	6.113.000.000
		6.113.000.000	**6.113.000.000**

(i) Đây là khoản tiền mà Công ty CP Đầu tư Minh Đức Group ứng trước cho Công ty 30% giá trị hợp đồng theo Hợp đồng xây dựng số 02/2026/HĐXD/HTKT-HC2/MĐ-STH ngày 23 tháng 01 năm 2026 về việc thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án Cụm công nghiệp Hà Châu 2.

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	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	-	1.275.275.709	-	-	1.120.340.707
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.987.756	-	2.562.244.075	-	-	2.556.256.319
Thuế thu nhập cá nhân	-	124.376.278	552.328.373	419.302.666	-	257.401.985
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	583.297.576	80.674.391	-	502.623.185
	160.922.758	**124.376.278**	**4.973.145.733**	**499.977.057**	**-**	**4.436.622.196**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Chi phí lãi vay	1.703.049.980	1.964.668.655
Chi phí của dịch vụ hỗ trợ bán hàng	-	1.978.713.360
	1.703.049.980	**3.943.382.015**

18 DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	813.894.444	200.000.000
	813.894.444	**200.000.000**

19 PHẢI TRẢ KHÁC

		Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Kinh phí công đoàn	110.068.510	17.432.000
	Phải trả về bảo hiểm	14.079.610	3.807.000
	Phải trả về mua lại cổ phần (i)	111.500.000.000	121.500.000.000
	- *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
		111.678.297.417	**121.679.394.497**
b)	**Dài hạn**		
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	663.808.285	65.500.000
		663.808.285	**65.500.000**
c)	**Số nợ quá hạn chưa thanh toán**		
	Phải trả về mua lại cổ phần (i)	111.500.000.000	121.500.000.000
		111.500.000.000	**121.500.000.000**
d)	**Trong đó: Bên liên quan**		
	Ông Lê Hồng Khuê	67.750.000.000	67.750.000.000
	Ông Lê Đăng Khoa	43.750.000.000	43.750.000.000
		111.500.000.000	**111.500.000.000**

(i) Đây là tiền còn phải trả Ông Lê Hồng Khuê và Ông Lê Đăng Khoa liên quan đến việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Đầu tư Lê Premium theo các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 26 tháng 09 năm 2025. Theo các hợp đồng, việc thanh toán tiền chuyển nhượng được thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

20 VAY

		Đầu năm	Trong kỳ		Cuối kỳ
			Tăng	Giảm	
		VND	VND	VND	VND
a)	**Vay ngắn hạn**				
	Vay ngắn hạn (i)	4.467.242.000	16.709.189.611	11.180.122.654	9.996.308.957
	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	3.000.000.000	5.968.605.418	2.000.000.000	6.968.605.418
		7.467.242.000	**22.677.795.029**	**13.180.122.654**	**16.964.914.375**
b)	**Vay dài hạn**				
	Vay dài hạn (ii)	144.080.000.000	5.183.926.417	2.000.000.000	147.263.926.417
		144.080.000.000	**5.183.926.417**	**2.000.000.000**	**147.263.926.417**
	Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(3.000.000.000)	(5.968.605.418)	(2.000.000.000)	(6.968.605.418)
	Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**141.080.000.000**			**140.295.320.999**

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời gian	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ	Đầu năm
						VND	VND
Bên khác							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Thái Nguyên	VND	Theo từng khế ước	10 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các hiệu sách (*)	9.996.308.957	4.467.242.000
						9.996.308.957	**4.467.242.000**

(*) Các khoản vay ngắn hạn có tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ	Đầu năm
						VND	VND
Bên khác							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Thái Nguyên							
- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/12504695/HĐTD	VND	6,8% trong 18 tháng đầu, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi	120 tháng	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại của Khu Trường học (*)	143.080.000.000	144.080.000.000
- Hợp đồng tín dụng số 01/2026/12504695/HĐTD	VND	8,5% trong 6 tháng đầu, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi	60 tháng	Thực hiện sửa chữa, cải tạo hệ thống 9 điểm huyện thị	Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại 65 Hoàng Văn Thụ (*)	3.439.926.417	-
- Hợp đồng tín dụng số 02/2026/12504695/HĐTD	VND	Lãi suất thả nổi	60 tháng	Đầu tư tài sản là 01 xe ô tô Bus Hyundai Solati D-E5	Thế chấp bằng tài sản là xe ô tô Bus Hyundai Solati D-E5 (*)	744.000.000	-
						147.263.926.417	**144.080.000.000**
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(6.968.605.418)	(3.000.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						**140.295.320.999**	**141.080.000.000**

(*) Các khoản vay dài hạn có tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**3.482.216.524**	**199.181.363.999**
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	1.471.956.855	1.471.956.855
Số dư cuối kỳ trước	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**4.954.173.379**	**200.653.320.854**
Số dư đầu năm nay	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**4.401.469.206**	**200.100.616.681**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	10.214.864.445	10.214.864.445
Số dư cuối kỳ này	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**14.616.333.651**	**210.315.481.126**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND		VND	
Công ty CP STH Gateway	79.550.000.000	40,80%	79.550.000.000	40,80%
Công ty CP Đầu tư Sigma Group	41.660.000.000	21,36%	41.660.000.000	21,36%
Bà Nguyễn Thị Vinh	19.695.000.000	10,10%	19.695.000.000	10,10%
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	15.603.000.000	8,00%	15.603.000.000	8,00%
Các cổ đông khác	38.492.000.000	19,74%	38.492.000.000	19,74%
	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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	195.000.000.000	195.000.000.000
- Vốn góp cuối kỳ	195.000.000.000	195.000.000.000

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	19.500.000	19.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	19.500.000	19.500.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*19.500.000*	*19.500.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	19.500.000	19.500.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*19.500.000*	*19.500.000*

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

e) Các quỹ của công ty

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	464.211.628	464.211.628
	464.211.628	**464.211.628**

22 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản bao gồm văn phòng và mặt bằng kinh doanh theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	17.827.867.680	601.356.000
Từ 1 năm đến 5 năm	76.435.258.400	916.356.000
Trên 5 năm	57.080.574.720	-

b) Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty có các hợp đồng thuê đất của Nhà nước theo hình thức trả tiền hàng năm và trả tiền một lần cho toàn thời gian thuê để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh như sau:

TT	Vị trí khu đất	Bên cho thuê	Diện tích (m^2)	Mục đích sử dụng	Thời hạn thuê	Hình thức thanh toán tiền
1	Khu trường học, phường Gia Sàng, Thái Nguyên (ii)	UBND tỉnh Thái Nguyên	12.822,46	Xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	Đến hết ngày 23/11/2077	Trả tiền thuê một lần cho toàn bộ thời gian thuê
2	Số 65 đường Hoàng Văn Thụ, phường Phan Đình Phùng, Thái Nguyên (i)	UBND tỉnh Thái Nguyên	1.014,00	Xây dựng văn phòng làm việc	Đến hết ngày 30/07/2047	Trả tiền thuê hàng năm
3	Hiệu sách Hương Sơn, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên (i)	UBND tỉnh Thái Nguyên	179,00	Xây dựng cửa hàng sách	Đến hết ngày 30/07/2047	Trả tiền thuê hàng năm
4	Phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên (i)	UBND tỉnh Thái Nguyên	289,50	Cơ sở sản xuất kinh doanh	Đến hết ngày 30/07/2047	Trả tiền thuê hàng năm
5	Hiệu sách Thịnh Đán, phường Quyết Thắng, tỉnh Thái Nguyên (i)	UBND tỉnh Thái Nguyên	82,50	Xây dựng cửa hàng sách	Đến hết ngày 30/07/2047	Trả tiền thuê hàng năm
6	Phường Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (i)	UBND tỉnh Thái Nguyên	200,00	Xây dựng cửa hàng sách	Đến hết ngày 30/07/2047	Trả tiền thuê hàng năm
7	Phường Linh Sơn, tỉnh Thái Nguyên (i)	UBND tỉnh Thái Nguyên	133,00	Cơ sở sản xuất kinh doanh	Đến hết ngày 30/07/2047	Trả tiền thuê hàng năm
8	Xã Võ Nhai, tỉnh Thái Nguyên (i)	UBND tỉnh Thái Nguyên	118,00	Cơ sở sản xuất kinh doanh	Đến hết ngày 30/07/2047	Trả tiền thuê hàng năm
9	Hiệu sách Phú Lương, xã Phú Lương, tỉnh Thái Nguyên (i)	UBND tỉnh Thái Nguyên	423,30	Xây dựng cửa hàng sách	Đến hết ngày 30/07/2047	Trả tiền thuê hàng năm
10	Hiệu sách Đại Từ, xã Đại Phúc, tỉnh Thái Nguyên (i)	UBND tỉnh Thái Nguyên	92,80	Xây dựng cửa hàng sách	Đến hết ngày 30/07/2047	Trả tiền thuê hàng năm
11	Hiệu sách Phú Bình, xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên (i)	UBND tỉnh Thái Nguyên	101,70	Xây dựng cửa hàng sách	Đến hết ngày 30/07/2047	Trả tiền thuê hàng năm

(i) Các lô đất đang được sử dụng để cầm cố thế chấp cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh 20).

(ii) Lô đất đang được sử dụng để cầm cố thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh 20).

Theo quy định của hợp đồng thuê đất và Pháp luật về đất đai hiện hành, Công ty có nghĩa vụ phải di dời, tháo dỡ tài sản gắn liền với đất để hoàn trả mặt bằng cho Nhà nước khi kết thúc thời hạn sử dụng đất. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc chưa có đủ cơ sở để ước tính một cách đáng tin cậy các chi phí cần thiết cho việc thực hiện nghĩa vụ này. Do đó, nghĩa vụ này đang được trình bày là nợ tiềm tàng trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

23 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	-	19.970.123.805
Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.752.117.901	1.577.606.889
- Doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản	*9.730.250.314*	*1.062.808.644*
- Doanh thu dịch vụ giáo dục, đào tạo	*30.035.850.242*	-
- Doanh thu dịch vụ khác	*11.986.017.345*	*514.798.245*
Doanh thu dịch vụ xây dựng	14.437.806.374	-
	66.189.924.275	**21.547.730.694**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	33.558.895.559	13.257.615.578

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	17.494.434.627
Giá vốn cung cấp dịch vụ	23.298.895.598	221.403.636
- Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản	*4.790.685.568*	*221.403.636*
- Giá vốn dịch vụ giáo dục, đào tạo	*16.562.901.566*	-
- Giá vốn dịch vụ khác	*1.945.308.464*	-
Giá vốn dịch vụ xây dựng	13.638.506.202	-
	36.937.401.800	**17.715.838.263**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	9.880.831.202	11.568.559.879

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.489.187	138.134.720
Lãi bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	4.241.781.171
	15.489.187	**4.379.915.891**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	-	4.003.590.000

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	5.283.054.231	233.362.205
Lỗ do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	1.712.415.395
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	-	(197.879.798)
- *Hoàn nhập dự phòng*	-	*(197.879.798)*
	5.283.054.231	**1.747.897.802**
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	-	65.358.903

27 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	108.505.000	1.702.844.192
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	909.913.126	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	69.600.174
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.313.961.427	510.658.750
Chi phí khác	4.624.400	75.745.279
	2.337.003.953	**2.358.848.395**
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	1.121.460.000	-

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.077.923	-
Chi phí nhân công	5.166.121.759	808.273.050
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	80.560.540	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	409.830.243	361.145.658
Thuế, phí và lệ phí	592.181.993	107.362.252
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.463.298.738	251.076.691
Chi phí khác	1.141.353.177	783.637.810
	8.858.424.373	**2.311.495.461**
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	407.818.228	495.433.334

29 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	4.500.000	-
Thu từ thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	-	207.626.262
Thu nhập khác	17.191.269	20.630.622
	21.691.269	**228.256.884**

30 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	2.419.286
Chi phí thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	-	184.953.579
Tiền phạt chậm nộp thuế	4.111.854	521.256
Chi phí khác	30.000.000	74.262
	34.111.854	**187.968.383**

31 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	12.777.108.520	1.833.855.165
Các khoản điều chỉnh tăng	34.111.854	521.256
- *Tiền phạt, chậm nộp thuế*	*4.111.854*	*521.256*
- *Chi phí không được trừ khác*	*30.000.000*	-
Lỗ các năm được chuyển	-	(24.884.870)
Thu nhập chịu thuế TNDN	12.811.220.374	1.809.491.551
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**2.562.244.075**	**361.898.310**
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(5.987.756)	(240.000.000)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	**2.556.256.319**	**121.898.310**

32 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa mua ngoài đã bán	392.018.239	17.494.434.627
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.643.584.125	-
Chi phí nhân công	16.912.345.676	2.511.117.242
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	990.473.666	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.915.214.111	652.149.468
Thuế, phí và lệ phí	592.181.993	107.362.252
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.541.034.739	761.735.441
Chi phí khác	1.145.977.577	859.383.089
	48.132.830.126	**22.386.182.119**

33 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	21.893.116.028	3.647.501.152
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	13.180.122.654	12.146.045.208

34 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 riêng giữa niên độ này.

35 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Giáo dục, đào tạo	Kinh doanh bất động sản	Xây dựng	Khác	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	30.035.850.242	9.730.250.314	14.437.806.374	11.986.017.345	66.189.924.275
Giá vốn hàng bán	16.562.901.566	4.790.685.568	13.638.506.202	1.945.308.464	36.937.401.800
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**13.472.948.676**	**4.939.564.746**	**799.300.172**	**10.040.708.881**	**29.252.522.475**
Tổng chi phí mua tài sản cố định	**2.383.899.032**	**4.696.757.852**	**-**	**-**	**7.080.656.884**
Tài sản bộ phận	202.104.851.780	288.592.773.591	73.837.787.159	13.519.859.955	578.055.272.485
Tài sản không phân bổ					7.760.198.187
Tổng tài sản	**202.104.851.780**	**288.592.773.591**	**73.837.787.159**	**13.519.859.955**	**585.815.470.672**
Nợ phải trả của các bộ phận	165.280.628.298	1.477.702.729	76.038.250.002	-	242.796.581.029
Nợ phải trả không phân bổ					132.703.408.517
Tổng nợ phải trả	**165.280.628.298**	**1.477.702.729**	**76.038.250.002**	**-**	**375.499.989.546**

b) Theo khu vực địa lý

Các hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam do đó Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

36 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 CP Thương mại Thái Hưng	Cổ đông lớn
Bà Nguyễn Thị Vinh	Cổ đông lớn
Công ty CP Đầu tư Sigma Group	Cổ đông lớn
Ông Lê Hồng Khuê	Cổ đông lớn của Công ty con
Ông Lê Đăng Khoa	Tổng Giám đốc của Công ty con
Công ty CP Đầu tư Lê Premium	Công ty con
Công ty CP Đầu tư Le Mont	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty CP Đầu tư Eco Valley Việt Nam	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty CP Giáo dục và Đào tạo Eco Valley Việt Nam	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty CP Chè Quân Chu	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty CP Đầu tư Minh Đức Group	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty CP Cao Dương Phát	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty CP Thương mại Cao Bắc	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty CP Đầu tư Phát triển IMUS	Bên liên quan của cổ đông lớn
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	**33.558.895.559**	**13.257.615.578**
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	-	4.817.898.363
Công ty CP Cao Dương Phát	-	8.329.655.144
Công ty CP Thương mại Cao Bắc	-	45.679.222
Công ty CP Đầu tư Le Mont	-	28.732.720
Công ty CP Đầu tư Eco Valley Việt Nam	-	10.502.274
Công ty CP Giáo dục và Đào tạo Eco Valley Việt Nam	-	25.147.855
Công ty CP Đầu tư Minh Đức Group	14.437.806.374	-
Công ty CP Chè Quân Chu	7.135.071.840	-
Công ty CP Đầu tư Lê Premium	11.986.017.345	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	**11.410.109.430**	**12.063.993.213**
Công ty CP Đầu tư Le Mont	2.124.561.617	23.154.695
Công ty CP Chè Quân Chu	4.691.917.000	-
Công ty CP Đầu tư Eco Valley Việt Nam	3.256.044.585	7.980.291
Công ty CP Đầu tư Sigma Group	1.121.460.000	-
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	11.922.228	3.925.471.629
Công ty CP Cao Dương Phát	94.204.000	7.957.021.120
Công ty CP Giáo dục và Đào tạo Eco Valley Việt Nam	110.000.000	22.233.621
Công ty CP Thương mại Cao Bắc	-	127.931.857
Công ty CP Đầu tư Phát triển IMUS	-	200.000
Thu từ thanh lý khoản đầu tư	**-**	**20.020.700.000**
Công ty CP Thương mại Cao Bắc	-	20.020.700.000
Lợi nhuận thanh lý khoản đầu tư	**-**	**4.003.590.000**
Công ty CP Thương mại Cao Bắc	-	4.003.590.000
Chi phí lãi vay	**-**	**65.358.903**
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	-	65.358.903

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chuyển tiền ứng trước tiền mua Trường IRIS	**-**	**44.081.000.000**
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	-	44.081.000.000
Bù trừ công nợ	**-**	**135.400.000.000**
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	-	135.400.000.000

Thu nhập của người quản lý chủ chốt

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Nguyễn Thị Vinh	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm từ ngày 26/07/2025)	85.417.000	-
Ông Nguyễn Nam Tiến	Chủ tịch HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 26/07/2025)	-	-
Ông Lê Tuấn Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/07/2025)	596.260.000	-
Bà Nguyễn Thị Hoài Thu	Thành viên HĐQT	71.111.000	-
Bà Nguyễn Thị Quy	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 26/07/2025)	-	-
Ông Nguyễn Phú Sơn	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm từ ngày 26/07/2025)	-	-
Bà Lã Thị Mai Liên	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/07/2026)	-	99.348.925
Ông Nguyễn Cáp Tiến Đạt	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/07/2025)	35.556.000	-
Bà Hoàng Thị Lan	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 26/07/2025)	-	62.989.760
Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/07/2025)	18.333.333	-
Bà Nguyễn Thị Kim Huệ	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/07/2025)	18.333.333	-
Bà Nguyễn Thị Minh	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 26/07/2025)	-	46.688.542
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15/04/2025)	-	-
Bà Nguyễn Thị Như Thùy	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15/04/2025)	-	43.932.937
Bà Phùng Thị Hà	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 15/06/2026)	130.347.000	98.956.894
Bà Bùi Thanh Hà	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 15/06/2026)	107.097.003	-

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.

37 THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ trước.

Thông tin so sánh trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt - Chi nhánh tại Hà Nội kiểm toán. Thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán NVA soát xét.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để so sánh với số liệu kỳ này, cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên báo cáo tài chính riêng năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	
Bảng cân đối kế toán riêng					
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	27.376.599.437	18.980.978.999	(8.395.620.438)	(i)
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	404.010.146	438.092.354	34.082.208	(v)
Tài sản cố định hữu hình	221	184.922.728.508	176.950.217.492	(7.972.511.016)	(ii)
Tài sản cố định vô hình	227	24.358.947.594	1.364.918.552	(22.994.029.042)	(iii)
Bất động sản đầu tư	230	-	7.938.428.808	7.938.428.808	(ii)
Chi phí trả trước dài hạn	261	2.319.847.300	25.313.876.342	22.994.029.042	(iii)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	533.772.044.947	525.376.424.509	(8.395.620.438)	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	7.940.107.089	38.209.637.039	30.269.529.950	(iv)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	44.978.150.388	200.000.000	(44.778.150.388)	(iv)
Người mua trả tiền trước dài	332	-	6.113.000.000	6.113.000.000	(iv)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	533.772.044.947	525.376.424.509	(8.395.620.438)	

(i): Điều chỉnh giảm Phải thu ngắn hạn của khách hàng và Doanh thu chưa thực hiện phù hợp với tình hình thu tiền của hợp đồng cho thuê tài sản;
(ii): Phân loại các bất động sản cho thuê từ tài sản cố định sang bất động sản đầu tư;
(iii): Phân loại tiền thuê đất đã trả một lần của Khu trường học;
(iv): Phân loại lại các khoản trả trước về tiền học phí và dịch vụ trường học;
(v): Điều chỉnh một số thiết bị không đủ điều kiện là tài sản cố định.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 đã được điều chỉnh để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99/2025/TT-BTC. Cụ thể như sau:

Số liệu theo báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			**Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC**			
Mã số	**Tên khoản mục**	**Số tiền**	**Mã số**	**Tên khoản mục**	**Số tiền**	**Thay đổi**
		VND			VND	VND
A) BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			**A) BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG**			
112	Các khoản tương đương tiền	1.026.000.000	112	Các khoản tương đương tiền	1.026.881.079	881.079
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	15.000.000.000	123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	15.264.328.767	264.328.767
136	Phải thu ngắn hạn khác	5.426.969.846	135	Phải thu ngắn hạn khác	5.161.760.000	(265.209.846)

Ngoài các khoản mục có sự thay đổi số liệu khi chuyển đổi theo Thông tư 99/2025/TT-BTC được trình bày trong bảng nêu trên, còn một số khoản mục khác có thay đổi về mã số và tên gọi của khoản mục.

Trần Ngọc Mỹ	**Bùi Thanh Hà**	**Lê Tuấn Dũng**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026