BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 23:49:58

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 hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	06 - 47
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 47

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con ("Tập đoàn") 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 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 Cập 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ cho Tập đoàn.

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

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi 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: 280826.043/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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần STH Holdings và công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh 3, phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ: Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện công việc xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng của Công ty CP Đầu tư Lê Premium (công ty con) tại ngày mua (26/09/2025). Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh, kế toán ban đầu của nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh cần hoàn tất trong vòng 12 tháng kể từ ngày mua. Tập đoàn sẽ phải thực hiện các điều chỉnh đối với báo cáo tài chính sau khi kế toán ban đầu hoàn tất theo quy định của Chuẩn mực kế toán nêu trên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi kết luận chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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**		**863.142.022.376**	**609.661.127.133**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	4	**158.564.339.592**	**93.236.812.982**
111	1. Tiền		143.561.298.496	6.400.342.862
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.003.041.096	86.836.470.120
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	5	**509.732.332.578**	**341.546.178.356**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		509.732.332.578	341.546.178.356
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**192.712.488.253**	**170.756.319.926**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	39.334.926.865	37.505.171.401
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	135.309.299.824	106.052.943.197
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	18.068.261.564	27.198.205.328
140	**IV. Hàng tồn kho**	9	**348.931.422**	**488.381.930**
141	1. Hàng tồn kho		348.931.422	488.381.930
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**1.783.930.531**	**3.633.433.939**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	473.877.363	526.689.536
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	1.558.899.950
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.310.053.168	1.547.844.453
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**815.185.745.682**	**768.874.561.211**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**12.000.000**	-
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	12.000.000	-
220	**II. Tài sản cố định**		**176.296.981.444**	**178.391.608.052**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	175.036.365.786	177.000.322.840
222	*- Nguyên giá*		*183.217.544.761*	*181.182.543.384*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(8.181.178.975)*	*(4.182.220.544)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	1.260.615.658	1.391.285.212
228	*- Nguyên giá*		*1.887.647.318*	*1.887.647.318*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(627.031.660)*	*(496.362.106)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	13	**242.082.385.314**	**7.938.428.808**
241	- Nguyên giá		619.522.983.073	383.771.302.463
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(377.440.597.759)	(375.832.873.655)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**285.090.144.472**	**470.782.504.749**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	285.090.144.472	470.782.504.749
270	**V. Tài sản dài hạn khác**		**111.704.234.452**	**111.762.019.602**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	28.057.317.807	25.313.876.342
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35	2.540.630.795	957.733.851
279	3. Lợi thế thương mại	15	81.106.285.850	85.490.409.409
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.678.327.768.058**	**1.378.535.688.344**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**		**1.242.648.870.876**	**945.836.635.785**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**520.322.079.248**	**577.064.962.462**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	16.628.622.375	19.201.348.686
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	118.448.323.668	133.983.022.143
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	21.214.680.773	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	19	2.168.955.421	5.316.793.124
319	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	8.850.339.131	200.000.000
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	115.478.297.417	133.031.738.516
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	234.858.927.723	275.361.255.348
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		76.352.500	76.352.500
330	**II. Nợ dài hạn**		**722.326.791.628**	**368.771.673.323**
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	6.113.000.000	6.113.000.000
337	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	354.273.269.961	-
338	3. Phải trả dài hạn khác	21	663.808.285	65.500.000
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	313.333.459.626	314.118.138.627
342	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35	47.943.253.756	48.475.034.696
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**23**	**435.678.897.182**	**432.699.052.559**
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		35.378.330.931	33.719.472.115
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*33.719.472.115*	*3.482.216.524*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*1.658.858.816*	*30.237.255.591*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	204.601.418.776	203.280.432.969
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.678.327.768.058**	**1.378.535.688.344**

M.S.D.N: 4600346886 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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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**	**26**	**58.417.719.751**	**21.547.730.694**
10	**2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**58.417.719.751**	**21.547.730.694**
11	**3. Giá vốn hàng bán**	**27**	**36.043.237.860**	**17.715.838.263**
20	**4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**22.374.481.891**	**3.831.892.431**
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	28	6.931.291.495	4.379.915.891
23	6. Chi phí tài chính	29	5.283.060.591	1.747.897.802
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*5.283.054.231*	*233.362.205*
25	7. Chi phí bán hàng	30	2.509.565.902	2.358.848.395
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	17.362.733.581	2.311.495.461
30	**9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**4.150.413.312**	**1.793.566.664**
31	10. Thu nhập khác	32	521.691.269	228.256.884
32	11. Chi phí khác	33	217.004.890	187.968.383
40	**12. Lợi nhuận khác**		**304.686.379**	**40.288.501**
50	**13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**4.455.099.691**	**1.833.855.165**
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	3.393.732.424	361.898.310
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	35	(1.918.477.356)	-
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**2.979.844.623**	**1.471.956.855**
61	**17. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**1.658.858.816**	**1.471.956.855**
62	**18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**1.320.985.807**	**-**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**36**	**85**	**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
		Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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***		***4.455.099.691***	***1.833.855.165***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		10.735.372.244	652.149.468
03	- Các khoản dự phòng		-	(197.879.798)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(6.934.415.211)	(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***		***13.539.110.955***	***(1.618.368.394)***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(20.255.153.725)	1.037.082.221
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		139.450.508	10.292.773.298
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		336.563.890.681	(402.016.169)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(2.966.006.888)	592.558.188
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	10.029.062.198
14	- Chi phí đi vay đã trả		(5.772.178.574)	(177.515.629)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(950.000.000)	-
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***320.299.112.957***	***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		(52.432.840.710)	(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		(528.661.863.014)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		358.300.000.000	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		9.105.624.003	4.142.274.720
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(213.684.579.721)***	***(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		(63.180.122.654)	(12.146.045.208)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(41.287.006.626)***	***(8.498.544.056)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**65.327.526.610**	**(4.825.533.623)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**93.236.812.982**	**6.790.013.283**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**158.564.339.592**	**1.964.479.660**

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 HỢP NHẤT 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 Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 179 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 158 người).

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính của Tập đoàn 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;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp; 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 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, xây dựng: thời gian thi công và triển khai phụ thuộc vào quy mô và đặc điểm kỹ thuật của công trình/dự án, thông thường chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động này của Tập đoàn là hơn 12 tháng.

Đối với các hoạt động khác: chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Tập đoàn hoàn tất các thủ tục mua công ty con (Công ty CP Lê Premium) vào cuối tháng 9 năm 2025, vì vậy việc hợp nhất công ty con được Tập đoàn thực hiện kể từ thời điểm này trở đi. Đồng thời vào thời điểm này, Tập đoàn cũng 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 Tập đoàn bắt đầu thực hiện từ Quý IV năm 2025. Kết quả kinh doanh của công ty con và việc vận hành kinh doanh trường học đã đóng góp và ảnh hưởng đáng kể vào kết quả kinh doanh cũng như tình hình tài chính kỳ này của Tập đoàn, trong khi cùng kỳ năm trước chưa phát sinh.

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn đã được cơ cấu lại từ cuối năm trước, tập trung vào các dịch vụ như giáo dục, đào tạo, 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 và giúp cho doanh thu của Tập đoàn tăng đáng kể. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh giáo dục, đào tạo vẫn đang trong quá trình cấu trúc lại nên chưa bù đắp được chi phí quản lý và bán hàng để mang lại hiệu quả cho Tập đoàn.

1.6 Cấu trúc tập đoàn

Tập đoàn có công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2026 là:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Lê Premium (i)	Phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	51,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

(i) Công ty CP Lê Premium ("Lê Premium") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601571012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 08 tháng 02 năm 2021. Lê Premium có trụ sở tại Shophouse SH2-17, KĐT Crown Villas, số 586, đường Cách Mạng Tháng 8, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam. Vốn điều lệ của Lê Premium là 350 tỷ VND. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con là: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TẬP ĐOÀN

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

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn 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

Tập đoàn 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 số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tập đoàn 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. Ngày 20/04/2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Tập đoàn 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 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC. Thông tư cũng yêu cầu thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục của báo cáo tài chính. Số liệu so sánh đã được điều chỉnh 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 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 42 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

2.4 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của công ty con do Tập đoàn kiểm soát được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Việc kiểm soát đạt được khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tập đoàn và công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.5 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 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 và bất động sản đầu tư;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính phân bổ lợi thế thương mại;
- 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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

2.6 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch (là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch).

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản tiền gửi.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.7 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.

2.8 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2.9 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, các khoản cho vay... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối kỳ: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng theo quy định của pháp luật.

2.10 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 Tập đoàn. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 Tập đoàn 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.

2.11 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.

2.12 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 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 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	03 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	07 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 10 năm

2.13 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.

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Đối với bất động sản đầu tư mà doanh thu cho thuê được ghi nhận hàng năm theo cách phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê thì khấu hao sẽ được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được tính từ thời điểm bắt đầu triển khai cho thuê cho đến khi kết thúc sử dụng cho mục đích cho thuê. Cụ thể như sau:

- Đất và cơ sở hạ tầng	45 - 46 năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 25 năm

Đối với bất động sản đầu tư là đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại Cụm công nghiệp mà doanh thu cho thuê được ghi nhận 1 lần khi đủ điều kiện ghi nhận theo chế độ kế toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC thì khấu hao sẽ được trích toàn bộ một lần khi tạm tính trước giá vốn tại thời điểm khởi đầu cho thuê.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 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 chờ phân bổ để 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 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 thuê đất.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tập đoàn 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 tháng đến 36 tháng.

Chi phí môi giới được ghi nhận theo số tiền mà Tập đoàn phải trả cho bên môi giới của từng hợp đồng cho thuê đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại cụm công nghiệp, được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn cho thuê của từng hợp đồng cho thuê đất.

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.

2.17 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 Tập đoàn. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18 Vay

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

2.19 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".

2.20 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 chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí thực hiện dịch vụ... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

2.21 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước là 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.

2.22 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 Tập đoàn.

2.23 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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;
- Tập đoàn 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 đất gắn với hạ tầng kỹ thuật, nhà và 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.

2.24 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, 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.

2.25 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,... được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.26 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.

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn 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, dự phòng tái cơ cấu, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.28 Bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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, bất động sản đầu tư 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.

2.29 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong đó:

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 tài chính 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.

Chính sách ưu đãi thuế

Thu nhập chịu thuế TNDN phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương của Tập đoàn được hưởng thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án phát sinh doanh thu. Đồng thời, Tập đoàn được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 04 năm và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo được tính liên tục từ năm đầu tiên doanh nghiệp có thu nhập chịu thuế từ dự án đầu tư;

trường hợp doanh nghiệp không có thu nhập chịu thuế trong ba năm đầu, kể từ năm đầu tiên có doanh thu từ dự án đầu tư thì thời gian miễn thuế, giảm thuế được tính từ năm thứ tư. Năm 2026, là năm thứ ba Tập đoàn có phát sinh doanh thu từ dự án và vẫn chưa phát sinh thu nhập chịu thuế từ dự án.

Các ưu đãi về thuế TNDN nêu trên không áp dụng đối với thu nhập từ hoạt động cho thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng kỹ thuật tại cụm công nghiệp do đây thuộc thu nhập của hoạt động kinh doanh bất động sản. Các ưu đãi về thuế TNDN nêu trên chỉ áp dụng đối với các khoản thu nhập từ các hoạt động khác của dự án như: hoạt động thu phí các loại dịch vụ, hoạt động thu phí xử lý nước thải...

Thuế suất thuế TNDN kỳ hiện hành

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, ngoài các khoản thu nhập được hưởng ưu đãi nêu trên, Tập đoàn 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.

2.30 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.31 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 Tập đoàn bao gồm:

- Các tổ chức trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, 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 Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tập đoàn, 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 hợp nhất giữa niên độ, Tập đoàn chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.32 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). 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 Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua Công ty CP Lê Premium trong năm trước

Vào ngày 26 tháng 09 năm 2025, Tập đoàn đã mua 51% cổ phần của Công ty CP Lê Premium ("Lê Premium"), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601571012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên (nay là Sở tài chính tỉnh Thái Nguyên) cấp lần đầu ngày 08 tháng 02 năm 2021. Lĩnh vực kinh doanh chính của Lê Premium là: đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tập đoàn mua cho mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng.

Giá trị hợp lý của các tài sản, nợ phải trả có thể xác định được của Lê Premium, giá phí hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại phát sinh từ việc hợp nhất kinh doanh đang được Tập đoàn xác định một cách tạm thời như sau:

Diễn giải	Giá trị ghi sổ tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát	Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý tại thời điểm đạt được quyền kiểm soát
	VND	VND	VND
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	190.194.641.417	-	190.194.641.417
Đầu tư tài chính ngắn hạn	210.100.000.000	-	210.100.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	286.333.096.125	-	286.333.096.125
Hàng tồn kho	2.500.260	-	2.500.260
Tài sản ngắn hạn khác	89.305.380	-	89.305.380
Tài sản cố định	33.883.328	-	33.883.328
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	493.478.119.173	-	493.478.119.173
Tổng Tài sản	**1.180.231.545.683**	**-**	**1.180.231.545.683**
Nợ phải trả			
Nợ ngắn hạn	486.225.807.805	-	486.225.807.805
Nợ dài hạn	340.932.151.975	-	340.932.151.975
Tổng nợ phải trả	**827.157.959.780**	**-**	**827.157.959.780**
Tổng giá trị tài sản thuần	**353.073.585.903**	**-**	**353.073.585.903**
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát			173.006.057.092
Tổng giá trị tài sản thuần tương ứng với lợi ích của Tập đoàn (51%)			**180.067.528.811**
Tổng giá phí của khoản đầu tư này			**267.750.000.000**
- Giá trị hợp lý của khoản đầu tư 51% vốn chủ sở hữu ban đầu tại ngày đạt được quyền kiểm soát (ngày 26/09/2025)	267.750.000.000	-	267.750.000.000
Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 15)			**87.682.471.189**

Các điều chỉnh theo giá trị hợp lý chưa được thực hiện do: Tập đoàn đang trong quá trình thực hiện công việc xác định giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng của Lê Premium tại ngày mua. Theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 11 - Hợp nhất kinh doanh, kế toán ban đầu của nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh cần hoàn tất trong vòng 12 tháng kể từ ngày mua. Tập đoàn sẽ thực hiện các điều chỉnh (bao gồm cả điều chỉnh hồi tố) đối với báo cáo tài chính sau khi kế toán ban đầu hoàn tất theo quy định của Chuẩn mực kế toán nêu trên.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	1.575.678.075	2.313.989.428
Tiền gửi không kỳ hạn	141.985.620.421	4.086.353.434
Các khoản tương đương tiền	15.003.041.096	86.836.470.120
	158.564.339.592	**93.236.812.982**

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị
				VND
Tiền gửi không kỳ hạn				
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh hội sở	VND	Không kỳ hạn	0,10%	141.935.924.752
- Các ngân hàng khác	VND	Không kỳ hạn	Thả nổi	49.695.669
				141.985.620.421
Các khoản tương đương tiền				
Tiền gửi có kỳ hạn				
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thái Nguyên	VND	1-3 tháng	Thả nổi	15.003.041.096
				15.003.041.096

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn 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	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	301.549.851.865	301.549.851.865	-	321.148.229.041	321.148.229.041	-
Cho vay (ii)	208.182.480.713	208.182.480.713	-	20.397.949.315	20.397.949.315	-
	509.732.332.578	**509.732.332.578**	**-**	**341.546.178.356**	**341.546.178.356**	**-**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 với tổng giá trị là 301.549.851.865 VND là các khoản tiền gửi VND có kỳ hạn từ 6 tháng đến 10 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh hội sở, với lãi suất từ 5,8%/năm đến 8%/năm.

(ii) Thông tin chi tiết về các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ	Đầu năm
						VND	VND
Bên liên quan						**154.000.718.356**	**20.397.949.315**
- Công ty CP Đầu tư Le Mont	VND	Đầu tư, kinh doanh phù hợp với pháp luật	8,70%	12 tháng	Tín chấp	34.360.447.123	-
- Bà Nguyễn Thị Vinh	VND	Đầu tư, kinh doanh phù hợp với pháp luật	6,50%	6 tháng	Tín chấp	-	20.397.949.315
- Ông Lê Đăng Khoa	VND	Đầu tư, kinh doanh phù hợp với pháp luật	8,70%	3 tháng	Tín chấp	37.008.819.178	-
- Bà Lê Thị Hồng Hạnh	VND	Đầu tư, kinh doanh phù hợp với pháp luật	8,70%	5 tháng	Tín chấp	82.631.452.055	-
Bên khác						**54.181.762.357**	-
- Ông Trần Duy Hưng	VND	Đầu tư, kinh doanh phù hợp với pháp luật	8,70%	6 tháng	Tín chấp	11.817.655.041	-
- Ông Vũ Ngọc Tân	VND	Đầu tư, kinh doanh phù hợp với pháp luật	8,70%	6 tháng	Tín chấp	35.140.358.932	-
- Ông Vũ Văn Cường	VND	Đầu tư, kinh doanh phù hợp với pháp luật	8,70%	6 tháng	Tín chấp	7.223.748.384	-
						208.182.480.713	**20.397.949.315**

6 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 EcoValley Việt Nam	61.152.100	-	61.152.100	-
Bên khác	***17.905.335.786***	**-**	***21.315.148.719***	**-**
Phải thu tiền học phí	1.019.896.597	-	2.742.499.967	-
Công ty CP Giấy GMC	891.196.020	-	13.876.635.805	-
Công ty CP Thương mại Công nghiệp HTC	13.415.138.118	-	-	-
Công ty CP Sản xuất Giấy và Thương mại An Huy	178.200.000	-	1.847.268.000	-
Công ty CP Sản xuất và Thương mại Giấy Kraft Trung Kiên	89.100.000	-	1.792.514.400	-
Các khách hàng khác	2.311.805.051	-	1.056.230.547	-
	39.334.926.865	**-**	**37.505.171.401**	**-**

7 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	***132.512.132.439***	**-**	***104.754.548.318***	**-**
Công ty CP Đầu tư Eco Valley Việt Nam (i)	45.950.523.110	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Le Mont (ii)	86.561.609.329	-	104.754.548.318	-
Bên khác	***2.797.167.385***	**-**	***1.298.394.879***	**-**
Công ty TNHH Ecoba Công nghệ Môi trường	1.116.525.608	-	-	-
Các người bán khác	1.680.641.777	-	1.298.394.879	-
	135.309.299.824	**-**	**106.052.943.197**	**-**

(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; và khoản trả trước cho Hợp đồng Lập dự án - Thiết kế - Cung cấp thiết bị Công nghệ và thi công xây dựng Công trình số 2010/2022/LPR-LEMONT ngày 20 tháng 10 năm 2022 để thực hiện gói thầu thi công Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương.

8 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	-	9.689.143.246	-
	- *Bà Nguyễn Thị Vinh*	*1.000.000.000*	-	*5.000.000.000*	-
	- *Ông Lê Đăng Khoa*	-	-	*4.413.383.822*	-
	- *Các nhân viên khác*	*1.849.929.621*	-	*275.759.424*	-
	Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực IV (i)	11.487.518.371	-	17.441.359.342	-
	Phải thu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thượng Đình Group (ii)	1.832.584.050	-	-	-
	Phải thu Ông Lê Hồng Khuê	1.432.750.000	-	-	-
	Phải thu khác	465.479.522	-	67.702.740	-
		18.068.261.564	**-**	**27.198.205.328**	**-**
b)	**Dài hạn**				
	Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	-	-
		12.000.000	**-**	**-**	**-**
c)	**Trong đó: Bên liên quan**				
	Ông Lê Hồng Khuê	1.432.750.000	-	-	-
	Bà Nguyễn Thị Vinh	1.000.000.000	-	5.000.000.000	-
	Ông Lê Đăng Khoa	-	-	4.413.383.822	-
	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thượng Đình Group	1.832.584.050	-	-	-
		4.265.334.050	**-**	**9.413.383.822**	**-**

(i) Tiền ứng trước cho Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất khu vực IV để thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng tại Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương theo Hợp đồng số 0501/2022/HĐ/LPR-TTPTQĐ ngày 05 tháng 01 năm 2022.

(ii) Khoản tiền thuê đất nộp thừa của Tập đoàn được bù trừ với tiền thuê đất phải nộp của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thượng Đình Group theo Quyết định về việc hoàn thuế kiêm bù trừ thu ngân sách nhà nước ngày 29 tháng 05 năm 2026 của Thuế cơ sở 2 tỉnh Thái Nguyên.

9 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	324.005.000	-	102.780.000	-
Hàng hoá	24.926.422	-	385.601.930	-
	348.931.422	**-**	**488.381.930**	**-**

10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

		Cuối kỳ	Đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí về thuê nhà xưởng, văn phòng	28.301.350	84.904.050
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	418.324.772	349.000.002
	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	27.251.241	92.785.484
		473.877.363	**526.689.536**
b)	**Dài hạn**		
	Chi phí thuê đất (i)	22.718.651.446	22.994.029.042
	Chi phí môi giới	2.372.047.383	-
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.394.513.271	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	766.360.893	45.069.750
		28.057.317.807	**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 Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng từ Công ty CP Thương mại Thái Hưng trong năm 2025. Tiền thuê đất này được Tập đoàn phân bổ theo thời hạn thuê đất.

11 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	348.423.582	181.182.543.384
Mua trong kỳ	-	1.384.986.673	950.580.000	37.953.704	2.373.520.377
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(338.519.000)	-	(338.519.000)
Số dư cuối kỳ	**159.038.458.101**	**22.842.129.374**	**950.580.000**	**386.377.286**	**183.217.544.761**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	3.022.720.979	627.659.202	338.519.000	193.321.363	4.182.220.544
Khấu hao trong kỳ	2.949.889.146	1.345.912.104	11.316.429	30.359.752	4.337.477.431
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(338.519.000)	-	(338.519.000)
Số dư cuối kỳ	**5.972.610.125**	**1.973.571.306**	**11.316.429**	**223.681.115**	**8.181.178.975**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	156.015.737.122	20.829.483.499	-	155.102.219	177.000.322.840
Tại ngày cuối kỳ	**153.065.847.976**	**20.868.558.068**	**939.263.571**	**162.696.171**	**175.036.365.786**

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 Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 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, nhượng bán, chuyển nhượng trong kỳ như sau:

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

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	1.887.647.318	1.887.647.318
Số dư cuối kỳ	**1.887.647.318**	**1.887.647.318**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	496.362.106	496.362.106
Khấu hao trong kỳ	130.669.554	130.669.554
Số dư cuối kỳ	**627.031.660**	**627.031.660**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	1.391.285.212	1.391.285.212
Tại ngày cuối kỳ	**1.260.615.658**	**1.260.615.658**

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối kỳ là 213.000.000 VND (tại ngày đầu năm là 213.000.000 VND).

Thông tin về các tài sản cố định vô hình có giá trị lớn của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 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 mẹ	Sử dụng bình thường	795.528.000	738.322.694

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Đất và cơ sở hạ tầng (i)	Nhà	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	366.845.434.454	16.925.868.009	383.771.302.463
Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	230.851.864.558	4.899.816.052	235.751.680.610
Số dư cuối kỳ	**597.697.299.012**	**21.825.684.061**	**619.522.983.073**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	366.845.434.454	8.987.439.201	375.832.873.655
Khấu hao trong kỳ	1.051.144.524	556.579.580	1.607.724.104
Số dư cuối kỳ	**367.896.578.978**	**9.544.018.781**	**377.440.597.759**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	7.938.428.808	7.938.428.808
Tại ngày cuối kỳ	**229.800.720.034**	**12.281.665.280**	**242.082.385.314**

(i) Đất và cơ sở hạ tầng là giá trị đầu tư của phần diện tích đất gắn với cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã bàn giao cho khách hàng thuê lại tại Cụm công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương (thông tin về dự án tại Thuyết minh 14).

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 367.152.928.610 VND (tại ngày đầu năm là 367.152.928.610 VND).

Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 13.944.063.135 VND (kỳ trước là 1.577.606.889 VND).

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 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.

14 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***	***546.500.375***	***546.500.375***
- Chi phí lắp đặt hệ thống camera	-	-	546.500.375	546.500.375
- Chương trình đào tạo HEI Schools Concept	1.433.319.032	1.433.319.032	-	-
Xây dựng cơ bản	***283.656.825.440***	***283.656.825.440***	***470.032.946.174***	***470.032.946.174***
- Công trình khu vui chơi trẻ em kết hợp vườn thú	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
- Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương (i)	282.915.381.940	282.915.381.940	469.832.946.174	469.832.946.174
- Khu Công nghiệp Cam Đường (ii)	541.443.500	541.443.500	-	-
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
	285.090.144.472	**285.090.144.472**	**470.782.504.749**	**470.782.504.749**

(i) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định 1549/QĐ-UBND ngày 23 tháng 05 năm 2025. Với các thông tin chủ yếu sau:

- Nhà đầu tư: Công ty CP Đầu tư Lê Premium;
- Quy mô của dự án: xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn của nhà nước với diện tích 73,88 ha bao gồm các hạng mục chính sau: Đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, hệ thống cấp điện, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, rác thải ...);
- Địa điểm thực hiện dự án tại: xã Xuân Phương, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên (nay là xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên).
- Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm, kể từ ngày Quyết định thành lập Cụm công nghiệp có hiệu lực (là ngày 15 tháng 07 năm 2021, theo Quyết định 2439/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thành lập Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương).

- Vốn đầu tư của dự án: 792,987 tỷ VND, trong đó: vốn chủ sở hữu là 130 tỷ VND, còn lại là vốn huy động hợp pháp khác. Sau đó đã được điều chỉnh là 994,74 tỷ VND bởi Đại hội đồng cổ đông bất thường của công ty con.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025, UBND xã Phú Bình đã ban hành Quyết định 2724/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương (lần 2), theo đó tổng quy mô sử dụng đất được phê duyệt là 721.254 m².

Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, Dự án đang tiếp tục thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng cho phần diện tích đất còn lại; triển khai thi công san lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho phần diện tích đã được giao đất; đồng thời thực hiện vận hành cho thuê đối với phần diện tích đã hoàn thành, bàn giao cho nhà đầu tư thứ cấp.

(ii) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cam Đường được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định 2548/QĐ-UBND ngày 23 tháng 07 năm 2026. Với các thông tin chủ yếu sau:

- Nhà đầu tư: Công ty CP Đầu tư Lê Premium;
- Quy mô của dự án: Đầu tư, xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cam Đường với quy mô 196,3 ha theo hướng khu công nghiệp sinh thái;
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Cam Đường, tỉnh Lào Cai;
- Thời gian hoạt động của dự án là 50 năm, kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
- Tiến độ thực hiện dự án: 51 tháng (từ quý III năm 2026 đến quý IV năm 2030);
- Vốn đầu tư của dự án: 1.996 tỷ VND, trong đó: vốn chủ sở hữu là 300 tỷ VND, còn lại là vốn huy động hợp pháp khác;

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Dự án vẫn đang trong giai đoạn đệ trình phê duyệt chủ trương đầu tư và chuẩn bị các thủ tục để triển khai đầu tư.

15 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty CP 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 kỳ	**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 kỳ	**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 kỳ	**81.106.285.850**	**81.106.285.850**

16 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	***10.666.766.838***	***18.410.755.218***
Công ty TNHH An Minh	2.546.840.678	952.052.522
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư quốc tế Ruby California - Hạ Long	1.479.498.633	12.788.760.754
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Việt An	768.189.202	1.314.569.520
Các người bán khác	5.872.238.325	3.355.372.422
	16.628.622.375	**19.201.348.686**

17 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	***51.301.368.666***	***133.983.022.143***
Công ty CP Thực phẩm Ăn củng Bà Tuyết	19.620.052.810	-
Công ty TNHH Thành Lộc Phát Thái Nguyên	-	29.765.325.729
Công ty TNHH FV Technologies	5.880.479.507	18.134.705.527
Công ty CP Sản xuất và Thương mại Giấy Thanh Hà	14.007.134.468	14.007.134.468
Công ty TNHH Giấy Tân Thắng Lợi	-	13.137.226.400
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
Các khách hàng khác	-	20.728.992.980
	118.448.323.668	**133.983.022.143**
b) Dài hạn		
Bên khác	***6.113.000.000***	***6.113.000.000***
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.

18 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	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	-	3.589.932.952	950.000.000	1.309.232.818	2.556.256.319
Thuế thu nhập cá nhân	-	292.082.708	2.940.597.531	2.910.040.656	-	322.639.583
Thuế tài nguyên	-	-	1.277.250	2.097.600	820.350	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	583.297.576	80.674.391	-	502.623.185
	1.547.844.453	**5.193.932.495**	**29.002.874.299**	**12.744.334.736**	**1.310.053.168**	**21.214.680.773**

Quyết toán thuế của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2.168.955.421	2.658.079.764
Chi phí của dịch vụ hỗ trợ bán hàng	-	1.978.713.360
Trích trước chi phí tiền lương	-	680.000.000
	2.168.955.421	**5.316.793.124**

20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	8.850.339.131	200.000.000
	8.850.339.131	**200.000.000**
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	354.273.269.961	-
	354.273.269.961	**-**

21 PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ	Đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	110.068.510	17.432.000
Bảo hiểm xã hội	14.079.610	3.807.000
Nhận đặt cọc tiền thuê đất tại Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương	3.800.000.000	11.352.344.019
- *Công ty TNHH Giấy Vương Cường Phát*	-	*7.952.344.019*
- *Công ty TNHH Quốc Vượng Thái Nguyên*	*3.300.000.000*	*3.300.000.000*
- *Các khách hàng khác*	*500.000.000*	*100.000.000*
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
	115.478.297.417	**133.031.738.516**
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	53.750.000.000
	111.500.000.000	**121.500.000.000**

(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.

22 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	270.894.013.348	5.968.605.418	52.000.000.000	224.862.618.766
	275.361.255.348	**22.677.795.029**	**63.180.122.654**	**234.858.927.723**
b) Vay dài hạn				
Vay dài hạn (ii)	585.012.151.975	5.183.926.417	52.000.000.000	538.196.078.392
	585.012.151.975	**5.183.926.417**	**52.000.000.000**	**538.196.078.392**
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(270.894.013.348)	(5.968.605.418)	(52.000.000.000)	(224.862.618.766)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**314.118.138.627**			**313.333.459.626**

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn 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	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 từ ngân hàng 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 01/2024/21469061/HĐTD*	*VND*	*6,6% năm đầu tiên, sau đó bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường cộng (+) biên độ tối thiểu 2,5%*	*48 tháng*	*Đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương*	*Thế chấp bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương (*)*	*390.932.151.975*	*440.932.151.975*
- *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*	-
						538.196.078.392	**585.012.151.975**
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(224.862.618.766)	(270.894.013.348)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						**313.333.459.626**	**314.118.138.627**

(*) Các khoản vay từ ngân hàng, có tài sản bảo đảm đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

23 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	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**	**3.482.216.524**	**-**	**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**	**33.719.472.115**	**203.280.432.969**	**432.699.052.559**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	1.658.858.816	1.320.985.807	2.979.844.623
Số dư cuối kỳ này	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**35.378.330.931**	**204.601.418.776**	**435.678.897.182**

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%
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

	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
	VND	VND
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 Tập đoàn

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

24 LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Thông tin về Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

	Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Lê Premium	171.500.000.000	33.101.418.776	204.601.418.776
	171.500.000.000	**33.101.418.776**	**204.601.418.776**

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 06 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 VND	Đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	32.929.447.487	19.125.548.402
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, Tập đoàn có các hợp đồng thuê đất của Nhà nước 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 (i)	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
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	UBND tỉnh Thái	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	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	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	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	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
12	Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương, xã Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên (i)	UBND tỉnh Thái Nguyên	Đã được bàn giao là: 725.602,2	Thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương	Đến hết ngày 15/07/2071	Trả tiền thuê một lần cho toàn bộ thời gian thuê, sau khi trừ phần thời gian được miễn theo chính sách ưu đãi đầu tư

(i) Các quyền sử dụng của các lô đất này đang được sử dụng để cầm cố thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Thái Nguyên (Thuyết minh 22).

Theo quy định của hợp đồng thuê đất và Pháp luật về đất đai hiện hành, Tập đoàn 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 giữa niên độ này.

Ngoài ra, Công ty CP Đầu tư Lê Premium (công ty con) đang thuê lại từ Công ty CP Đầu tư Le Mont (cổ đông lớn của Công ty) toàn bộ mặt bằng căn Shophouse SH2-17, Khu đô thị Crown Villas 586 đường Cách Mạng Tháng 8, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên để sử dụng làm văn phòng làm việc. Theo hợp đồng này, công ty con phải trả tiền thuê hàng tháng.

c) Ngoại tệ các loại

	Cuối kỳ	Đầu năm
USD	129,90	255,25

26 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	43.979.913.377	1.577.606.889
- *Doanh thu dịch vụ cho thuê bất động sản*	*13.944.063.135*	*1.577.606.889*
- *Doanh thu dịch vụ giáo dục, đào tạo*	*30.035.850.242*	-
Doanh thu dịch vụ xây dựng	14.437.806.374	-
	58.417.719.751	**21.547.730.694**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	21.572.878.214	13.147.553.508

27 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	22.404.731.658	221.403.636
- *Giá vốn dịch vụ cho thuê bất động sản*	*5.841.830.092*	*221.403.636*
- *Giá vốn dịch vụ giáo dục, đào tạo*	*16.562.901.566*	-
Giá vốn dịch vụ xây dựng	13.638.506.202	-
	36.043.237.860	**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 41)	19.544.359.030	11.568.559.879

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.931.252.973	138.134.720
Lãi bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	4.241.781.171
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	38.522	-
	6.931.291.495	**4.379.915.891**
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	2.811.681.370	4.003.590.000

29 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
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	6.360	-
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	-	(197.879.798)
- *Hoàn nhập dự phòng*	-	*(197.879.798)*
	5.283.060.591	**1.747.897.802**
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	-	65.358.903

30 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	1.486.523.376	510.658.750
Chi phí khác	4.624.400	75.745.279
	2.509.565.902	**2.358.848.395**
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	1.276.821.340	-

31 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	7.871.152.764	808.273.050
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	149.754.390	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	519.342.697	361.145.658
Thuế, phí và lệ phí	592.181.993	107.362.252
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.350.880.495	251.076.691
Lợi thế thương mại	4.384.123.559	-
Chi phí khác	1.490.219.760	783.637.810
	17.362.733.581	**2.311.495.461**
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 41)	685.050.228	495.433.334

32 THU NHẬP KHAC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	4.500.000	-
Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	207.626.262
Tiền bồi thường thu được	500.000.000	-
Thu nhập khác	17.191.269	20.630.622
	521.691.269	**228.256.884**

33 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 công cụ dụng cụ	-	184.953.579
Các khoản bị phạt và tiền chậm nộp thuế	132.004.890	521.256
Các khoản khác	85.000.000	74.262
	217.004.890	**187.968.383**

34 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	2.562.244.075	361.898.310
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty con	831.488.349	-
- *Công ty CP Đầu tư Lê Premium*	*831.488.349*	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**3.393.732.424**	**361.898.310**

35 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.540.630.795	957.733.851
	2.540.630.795	**957.733.851**

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	47.943.253.756	48.475.034.696
	47.943.253.756	**48.475.034.696**

c) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.386.696.416)	-
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(531.780.940)	-
	(1.918.477.356)	**-**

36 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:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.658.858.816	1.471.956.855
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.658.858.816	1.471.956.855
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	19.500.000	19.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**85**	**75**

Tập đoàn chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

37 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	19.617.376.681	2.511.117.242
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.059.667.516	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.075.871.089	652.149.468
Thuế, phí và lệ phí	592.181.993	107.362.252
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.655.869.981	761.735.441
Lợi thế thương mại	4.384.123.559	-
Chi phí khác	1.494.844.160	859.383.089
	55.915.537.343	**22.386.182.119**

38 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	63.180.122.654	12.146.045.208

39 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 giữa niên độ này.

40 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Giáo dục, đào tạo	Kinh doanh bất động sản	Xây dựng	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	30.035.850.242	13.944.063.135	14.437.806.374	58.417.719.751
Giá vốn hàng bán	16.562.901.566	5.841.830.092	13.638.506.202	36.043.237.860
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**13.472.948.676**	**8.102.233.043**	**799.300.172**	**22.374.481.891**
Tổng chi phí mua TSCĐ	**2.383.899.032**	**50.048.941.678**	**-**	**52.432.840.710**
Tài sản bộ phận	202.104.851.780	1.394.624.930.932	73.837.787.159	1.670.567.569.871
Tài sản không phân bổ				7.760.198.187
Tổng Tài sản	**202.104.851.780**	**1.394.624.930.932**	**73.837.787.159**	**1.678.327.768.058**
Nợ phải trả của các bộ phận	165.280.628.298	868.626.584.059	76.038.250.002	1.109.945.462.359
Nợ phải trả không phân bổ				132.703.408.517
Tổng nợ phải trả	**165.280.628.298**	**868.626.584.059**	**76.038.250.002**	**1.242.648.870.876**

b) Theo khu vực địa lý

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

41 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Tập đoàn như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư Sigma Group	Cổ đông lớn
Bà Nguyễn Thị Vinh	Cổ đông lớn
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	Cổ đông lớn
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 Đầu tư và Phát triển Thượng Đình 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
Ông Lê Hồng Khuê	Bên liên quan của cổ đông lớn
Ông Lê Đăng Khoa	Bên liên quan của cổ đông lớn
Bà Lê Thị Hồng Hạnh	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 Tập đoàn	Thành viên quản lý chủ chốt của Tập đoàn

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Tập đoàn 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	**21.572.878.214**	**13.147.553.508**
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	-	4.817.898.363
Công ty CP Cao Dương Phát	-	8.329.655.145
Công ty CP Đầu tư Minh Đức Group	14.437.806.374	-
Công ty CP Chè Quân Chu	7.135.071.840	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	**21.506.230.598**	**12.063.993.213**
Công ty CP Đầu tư Le Mont	11.931.758.785	23.154.695
Công ty CP Chè Quân Chu	4.789.149.000	-
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 Chè Quân Chu	191.692.000	-
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
Lãi cho vay	**2.811.681.370**	**-**
Công ty CP Đầu tư Le Mont	60.447.123	-
Bà Lê Thị Hồng Hạnh	2.631.452.055	-
Ông Lê Đăng Khoa	8.819.178	-
Bà Nguyễn Thị Vinh	110.963.014	-

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chuyển tiền cho vay	**151.300.000.000**	-
Công ty CP Đầu tư Le Mont	34.300.000.000	-
Ông Lê Đăng Khoa	37.000.000.000	-
Bà Lê Thị Hồng Hạnh	80.000.000.000	-
Thu hồi tiền cho vay	**20.100.000.000**	-
Bà Nguyễn Thị Vinh	20.100.000.000	-
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 đi vay	-	**65.358.903**
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	-	65.358.903
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	Kỳ trước
		VND	VND
Bà Nguyễn Thị Vinh	Chủ tịch HĐQT (bổ nhiệm 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	-

	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
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 Thủy	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 Tập đoàn.

42 SỐ LIỆU 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 hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ trước.

Thông tin so sánh trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính 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 hợp nhất 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 hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất					
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	45.900.791.839	37.505.171.401	(8.395.620.438)	(i)
Hàng tồn kho	141	470.321.328.104	488.381.930	(469.832.946.174)	(ii)
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	725.649.339	526.689.536	(198.959.803)	(iii)
Tài sản cố định hữu hình	221	184.972.833.856	177.000.322.840	(7.972.511.016)	(iv)
Tài sản cố định vô hình	227	24.385.314.254	1.391.285.212	(22.994.029.042)	(v)
Bất động sản đầu tư	230	-	7.938.428.808	7.938.428.808	(iv)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	949.558.575	470.782.504.749	469.832.946.174	(ii)
Chi phí trả trước dài hạn	261	2.319.847.300	25.313.876.342	22.994.029.042	(v)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	1.387.164.350.793	1.378.535.688.344	(8.628.662.449)	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	103.713.492.193	133.983.022.143	30.269.529.950	(vi)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	40.317.310.188	200.000.000	(40.117.310.188)	(i)
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	6.113.000.000	6.113.000.000	(vi)

	Mã số	Số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
		VND	VND	VND	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	49.453.811.138	48.475.034.696	(978.776.442)	(iii)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	37.634.577.884	33.719.472.115	(3.915.105.769)	(iii)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	1.387.164.350.793	1.378.535.688.344	(8.628.662.449)	

(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 lại khoản mục phản ánh số dư của chi phí đầu tư xây dựng dở dang của Dự án Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương;
(iii): Điều chỉnh lại bút toán hạch toán chi phí trả trước liên quan đến chi phí marketing tại công ty con;
(iv): Phân loại các bất động sản cho thuê từ tài sản cố định sang bất động sản đầu tư;
(v): Phân loại tiền thuê đất đã trả một lần của Khu trường học;
(vi): Phân loại lại các khoản trả trước về tiền học phí và dịch vụ trường học.

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 và Thông tư 43/2026/TT-BTC. Cụ thể như sau:

Số liệu theo báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025			**Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC**			
Mã số	**Tên khoản mục**	**Số tiền**	**Mã số**	**Tên khoản mục**	**Số tiền**	**Thay đổi**
		VND			VND	VND
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**			
112	Các khoản tương đương tiền	86.226.000.000	112	Các khoản tương đương tiền	86.836.470.120	610.470.120
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	316.100.000.000	123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	341.546.178.356	25.446.178.356
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	20.100.000.000				(20.100.000.000)
136	Phải thu ngắn hạn khác	33.154.853.804	135	Phải thu ngắn hạn khác	27.198.205.328	(5.956.648.476)

Ngoài các khoản mục có sự thay đổi số liệu khi chuyển đổi theo Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/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
Người lập biểu

Bùi Thanh Hà
Kế toán trưởng

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