**CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**
**Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026**

CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS
DN: C=VN, L=THÁI NGUYÊN, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:4600346889, E=THECHUYENCNTT@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-10-30 19:07:03

## MỤC LỤC


| Nội dung | Trang |
|---|---|
| Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất | 02 - 05 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 06 - 07 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 08 - 09 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 10 - 33 |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **903.394.105.618** | **1.088.088.653.548** |
| **110** | **I. Tiền và các khoản tương đương** | **3** | **2.273.974.885** | **92.626.342.862** |
| 111 | 1. Tiền | | 2.273.974.885 | 6.400.342.862 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | - | 86.226.000.000 |
| **120** | **II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn** | **4** | **597.754.163.300** | **336.200.000.000** |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 597.754.163.300 | 336.200.000.000 |
| **130** | **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | | **293.739.749.269** | **185.108.588.840** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 5 | 13.205.614.787 | 45.900.791.839 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 6 | 157.498.253.747 | 106.052.943.197 |
| 135 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 7 | 123.035.880.735 | 33.154.853.804 |
| **140** | **IV. Hàng tồn kho** | **8** | **5.304.616.672** | **470.321.328.104** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 5.304.616.672 | 470.321.328.104 |
| **160** | **V. Tài sản ngắn hạn khác** | | **4.321.601.492** | **3.832.393.742** |
| 161 | 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn | 9 | 2.604.639.205 | 725.649.339 |
| 162 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 407.729.469 | 1.558.899.950 |
| 163 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 17 | 1.309.232.818 | 1.547.844.453 |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*
**(tiếp theo)**

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|---|---|
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **838.976.086.059** | **299.075.697.245** |
| **220** | **I. Tài sản cố định** | | **174.075.592.301** | **209.358.148.110** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 10 | 172.880.311.420 | 184.972.833.856 |
| *222* | *- Nguyên giá* | | *183.276.044.761* | *198.150.996.645* |
| *223* | *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(10.395.733.341)* | *(13.178.162.789)* |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 11 | 1.195.280.881 | 24.385.314.254 |
| *228* | *- Nguyên giá* | | *1.887.647.318* | *25.019.365.158* |
| *229* | *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | | *(692.366.437)* | *(634.050.904)* |
| **240** | **II. Bất động sản đầu tư** | **12** | **270.429.143.693** | **-** |
| 241 | - Nguyên giá | | 649.740.865.201 | - |
| 242 | - Giá trị hao mòn luỹ kế | | (379.311.721.508) | - |
| **250** | **III. Tài sản dở dang dài hạn** | | **277.363.598.732** | **949.558.575** |
| 252 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 13 | 277.363.598.732 | 949.558.575 |
| **270** | **IV. Tài sản dài hạn khác** | | **117.107.751.333** | **88.767.990.560** |
| 271 | 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn | 9 | 37.039.592.884 | 2.319.847.300 |
| 272 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 33 | 1.153.934.379 | 957.733.851 |
| 279 | 3. Lợi thế thương mại | 14 | 78.914.224.070 | 85.490.409.409 |
| **280** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **1.742.370.191.677** | **1.387.164.350.793** |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*
**(tiếp theo)**

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **1.296.259.869.199** | **950.550.192.465** |
| **310** | **I. Nợ ngắn hạn** | | **423.724.403.203** | **586.912.742.700** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15 | 9.161.145.716 | 19.201.348.686 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 16 | 252.739.658.527 | 103.713.492.193 |
| 314 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17 | 22.887.288.938 | 5.193.932.495 |
| 315 | 4. Phải trả người lao động | | 2.813.171.882 | 4.700.519.650 |
| 316 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 18 | - | 5.316.793.124 |
| 319 | 6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn | 19 | 1.140.566.096 | 40.317.310.188 |
| 320 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 20 | 7.549.673.842 | 133.031.738.516 |
| 321 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 21 | 127.356.545.702 | 275.361.255.348 |
| 323 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 76.352.500 | 76.352.500 |
| **330** | **II. Nợ dài hạn** | | **872.535.465.996** | **363.637.449.765** |
| 337 | 1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn | 19 | 399.662.347.767 | - |
| 338 | 2. Phải trả dài hạn khác | 20 | 65.500.000 | 65.500.000 |
| 339 | 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 21 | 424.864.364.473 | 314.118.138.627 |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 33 | 47.943.253.756 | 49.453.811.138 |

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026*
**(tiếp theo)**

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 30/09/2026 VND | 01/01/2026 VND |
|---|---|---|---|---|
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **446.110.322.478** | **436.614.158.328** |
| **410** | **I. Vốn chủ sở hữu** | **22** | **446.110.322.478** | **436.614.158.328** |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 195.000.000.000 | 195.000.000.000 |
| *411a* | *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | | *195.000.000.000* | *195.000.000.000* |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 29.736.000 | 29.736.000 |
| 414 | 3. Vốn khác của chủ sở hữu | | 205.199.847 | 205.199.847 |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 464.211.628 | 464.211.628 |
| 420 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 43.258.224.365 | 37.634.577.884 |
| *420a* | *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *37.634.577.884* | *3.482.216.525* |
| *420b* | *LNST chưa phân phối năm nay* | | *5.623.646.481* | *34.152.361.359* |
| 429 | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 207.152.950.638 | 203.280.432.969 |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **1.742.370.191.677** | **1.387.164.350.793** |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Ngọc Mỹ** | **Bùi Thanh Hà** | **Lê Tuấn Dũng** |
| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |

*Thái Nguyên, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
*Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý 3/2026 | Quý 3/2025 | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND | VND | VND |
| **01** | **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **23** | **34.108.576.994** | **19.992.150.904** | **112.587.058.222** | **41.539.884.933** |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 24 | 7.148.616.218 | - | 15.223.360.350 | - |
| **10** | **3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **26.959.960.776** | **19.992.150.904** | **97.363.697.872** | **41.539.884.933** |
| **11** | **4. Giá vốn hàng bán** | **25** | **11.825.864.430** | **14.503.494.293** | **47.869.102.290** | **32.218.309.404** |
| **20** | **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **15.134.096.346** | **5.488.656.611** | **49.494.595.582** | **9.321.575.529** |
| 22 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 26 | 5.570.808.769 | 2.846.703 | 12.502.100.264 | 4.382.212.594 |
| 23 | 7. Chi phí tài chính | 27 | 5.100.424.771 | - | 8.680.435.382 | 1.757.410.129 |
| *24* | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *5.100.424.771* | - | *8.680.429.022* | *242.874.532* |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 28 | 4.713.844.673 | 2.670.639.995 | 11.760.971.176 | 5.001.766.541 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 29 | 10.208.353.163 | 2.276.904.228 | 29.516.395.208 | 4.563.585.502 |
| **30** | **10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **682.282.508** | **543.959.091** | **12.038.894.080** | **2.381.025.951** |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 30 | 9.995.267 | 23.211.036 | 531.686.536 | 424.755.798 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 31 | 152.498.720 | 30.889.661 | 369.503.610 | 392.145.922 |
| **40** | **13. Lợi nhuận khác** | | **(142.503.453)** | **(7.678.625)** | **162.182.926** | **32.609.876** |
| **50** | **14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **539.779.055** | **536.280.466** | **12.201.077.006** | **2.413.635.827** |

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

*Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*

**(tiếp theo)**

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý 3/2026 | Quý 3/2025 | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND | VND | VND |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 32 | 500.106.012 | 348.148.275 | 4.215.470.238 | 348.148.275 |
| 52 | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 33 | (531.780.940) | - | (1.510.557.382) | - |
| **60** | **17. Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **571.453.983** | **188.132.191** | **9.496.164.150** | **2.065.487.552** |
| **61** | **18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ** | | | | **5.623.646.481** | **2.065.487.552** |
| **62** | **19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát** | | | | **3.872.517.669** | **-** |
| **70** | **20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **34** | | | **288** | **106** |
| **71** | **21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **35** | | | **288** | **106** |

**Trần Ngọc Mỹ**
Người lập biểu

**Bùi Thanh Hà**
Kế toán trưởng

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

**Lê Tuấn Dũng**
Tổng Giám đốc
*Thái Nguyên, ngày 30 tháng 10 năm 2026*

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

*Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026*

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| ***01*** | ***1. Lợi nhuận trước thuế*** | | ***12.201.077.006*** | ***2.413.635.827*** |
| | ***2. Điều chỉnh cho các khoản*** | | ***6.400.764.276*** | ***(1.773.678.420)*** |
| 02 | - Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư | | 10.226.883.980 | 848.704.759 |
| 03 | - Các khoản dự phòng | | - | (197.879.798) |
| 05 | - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | | (12.506.548.726) | (2.667.377.913) |
| 06 | - Chi phí lãi vay | | 8.680.429.022 | 242.874.532 |
| ***08*** | ***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | | ***18.601.841.282*** | ***639.957.407*** |
| 09 | - Tăng, giảm các khoản phải thu | | (106.521.330.412) | 129.263.080.327 |
| 10 | - Tăng, giảm hàng tồn kho | | (4.816.234.742) | 19.760.597.326 |
| 11 | - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | | 383.108.360.415 | 42.322.903.506 |
| 12 | - Tăng, giảm chi phí trả trước | | (13.570.624.200) | 311.159.127 |
| 13 | - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | | - | 8.554.287.974 |
| 14 | - Tiền lãi vay đã trả | | (10.645.097.676) | (409.186.862) |
| 15 | - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (992.967.978) | - |
| ***20*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | | ***265.163.946.689*** | ***200.442.798.805*** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác | | (74.982.677.097) | (183.971.599.821) |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | 4.500.000 | 173.287.878 |
| 23 | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (887.897.823.385) | (21.685.000.000) |
| 24 | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | 626.343.660.085 | 3.650.000.000 |
| 25 | 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | 175.194.641.417 |
| 26 | 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | 24.024.290.000 |
| 27 | 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 18.274.509.531 | 140.981.423 |
| ***30*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | | ***(318.257.830.866)*** | ***(2.473.399.103)*** |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

**(tiếp theo)**

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|---|---|
| | | | VND | VND |
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 172.048.121.328 | 3.647.501.152 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (209.306.605.128) | (15.212.030.287) |
| ***40*** | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | | ***(37.258.483.800)*** | ***(11.564.529.135)*** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ** | | **(90.352.367.977)** | **186.404.870.567** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu kỳ** | | **92.626.342.862** | **6.790.013.283** |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối kỳ** | **3** | **2.273.974.885** | **193.194.883.850** |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Ngọc Mỹ** | **Bùi Thanh Hà** | **Lê Tuấn Dũng** |
| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
| | | *Thái Nguyên, ngày 30 tháng 10 năm 2026* |

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
***Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026***

## 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

**Hình thức sở hữu vốn**

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

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 586 Đường Cách Mạng Tháng 8, Phường Gia Sàng, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

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

**Lĩnh vực kinh doanh:** Thương mại – Dịch vụ.

**Ngành nghề kinh doanh**

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

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

**Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin về các công ty con của Công ty:

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

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

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

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

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

## 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

*Chế độ kế toán áp dụng*

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

*Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

## 2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

***Công ty con***

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

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

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

***Lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

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

***Các giao dịch loại trừ khi hợp nhất***

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

## 2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

## 2.5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:
- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: Việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.6. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.7. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

## 2.8. Tài sản cố định

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

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

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

## 2.9. Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

## 2.10. Các khoản nợ phải trả

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

## 2.11. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

## 2.12. Doanh thu chờ phân bổ

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

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

## 2.13. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

## 2.14. Doanh thu

***Doanh thu bán hàng***

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

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

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

## 2.15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong năm, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

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

## 2.16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

## 2.17. Các bên liên quan

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

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

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

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 984.174.627 | 2.313.989.428 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.289.800.258 | 4.086.353.434 |
| Các khoản tương đương tiền | - | 86.226.000.000 |
| | **2.273.974.885** | **92.626.342.862** |

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| | VND | VND | VND | VND |
| **Đầu tư ngắn hạn** | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 265.621.302.587 | 265.621.302.587 | 316.100.000.000 | 316.100.000.000 |
| Cho vay | 332.132.860.713 | 332.132.860.713 | 20.100.000.000 | 20.100.000.000 |
| | **597.754.163.300** | **597.754.163.300** | **336.200.000.000** | **336.200.000.000** |

## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| ***Bên liên quan*** | ***7.848.579.024*** | **-** | ***24.585.643.120*** | **-** |
| Công ty CP Giáo dục và Đào tạo Ecovalley Việt Nam | - | - | 61.152.100 | - |
| Công ty CP Đầu tư Le Mont | - | - | 24.524.491.020 | - |
| Công ty CP Chè Quân Chu | 7.848.579.024 | - | - | - |
| ***Các bên khác*** | ***5.357.035.763*** | **-** | ***21.315.148.719*** | **-** |
| Công ty Cổ phần thương mại công nghiệp HTC | - | - | - | - |
| Công ty Cổ phần giấy GMC | 297.065.340 | - | 13.876.635.805 | - |
| Các đối tượng khác | 5.059.970.423 | - | 7.438.512.914 | - |
| | **13.205.614.787** | **-** | **45.900.791.839** | **-** |

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| ***Bên liên quan*** | ***153.466.391.306*** | **-** | ***104.754.548.318*** | **-** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Le Mont | 107.515.868.196 | - | 104.754.548.318 | - |
| Công ty CP Đầu tư Eco Valley Việt Nam | 45.950.523.110 | - | - | - |
| ***Các bên khác*** | ***4.031.862.441*** | **-** | ***1.298.394.879*** | **-** |
| Công ty TNHH Điện Lạnh Thái Nguyên | 1.036.387.327 | - | - | - |
| Các nhà cung cấp khác | 2.995.475.114 | - | 1.298.394.879 | - |
| | **157.498.253.747** | **-** | **106.052.943.197** | **-** |

## 7. PHẢI THU KHÁC

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Phải thu về tiền tạm ứng | 111.091.956.753 | - | 9.689.143.246 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 12.000.000 | - | - | - |
| Phải thu khác | 11.931.923.982 | - | 23.465.710.558 | - |
| - *Lãi tiền gửi dự thu* | *247.890.411* | - | *6.020.351.216* | - |
| - *Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Khu vực IV* | *11.487.518.371* | - | *17.441.359.342* | - |
| - *Các khoản khác* | *196.515.200* | - | *4.000.000* | - |
| | **123.035.880.735** | **-** | **33.154.853.804** | **-** |

## 8. HÀNG TỒN KHO

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 3.917.922.191 | - | 469.935.726.174 | - |
| Hàng hoá | 1.386.694.481 | - | 385.601.930 | - |
| | **5.304.616.672** | **-** | **470.321.328.104** | **-** |

## 9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 1.722.747.156 | 289.549.713 |
| Chi phí thuê địa điểm kinh doanh | - | 84.904.050 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 881.892.049 | 351.195.576 |
| | **2.604.639.205** | **725.649.339** |
| **b) Dài hạn** | | |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 1.349.177.917 | 1.405.925.409 |
| Chi phí thuê đất | 22.580.962.648 | - |
| Chi phí sửa chữa | 2.742.594.819 | 868.852.141 |
| Chi phí bán hàng và marketing | 9.253.927.637 | - |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 1.112.929.863 | 45.069.750 |
| | **37.039.592.884** | **2.319.847.300** |

## 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ quản lý | **Cộng** |
|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | **VND** |
| **Nguyên giá** | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 175.964.326.110 | 21.793.544.535 | 338.519.000 | 54.607.000 | 198.150.996.645 |
| - Mua trong năm | 58.500.000 | 1.384.986.673 | 950.580.000 | 37.953.704 | 2.432.020.377 |
| - Phân loại lại | - | (293.816.582) | - | 293.816.582 | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | (338.519.000) | - | (338.519.000) |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | (16.925.868.009) | - | - | - | (16.925.868.009) |
| - Giảm khác | - | (42.585.252) | - | - | (42.585.252) |
| **Số dư cuối kỳ** | **159.096.958.101** | **22.842.129.374** | **950.580.000** | **386.377.286** | **183.276.044.761** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 12.010.160.181 | 824.981.956 | 338.519.000 | 4.501.652 | 13.178.162.789 |
| - Khấu hao trong kỳ | 4.426.117.993 | 2.033.087.775 | 45.265.716 | 47.560.312 | 6.552.031.796 |
| - Phân loại lại | - | (188.819.710) | - | 188.819.711 | 1 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | - | (338.519.000) | - | (338.519.000) |
| - Chuyển sang BĐS đầu tư | (8.987.439.201) | - | - | - | (8.987.439.201) |
| - Giảm khác | - | (8.503.044) | - | - | (8.503.044) |
| **Số dư cuối kỳ** | **7.448.838.973** | **2.660.746.977** | **45.265.716** | **240.881.675** | **10.395.733.341** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 163.954.165.929 | 20.968.562.579 | - | 50.105.348 | 184.972.833.856 |
| **Tại ngày cuối kỳ** | **151.648.119.128** | **20.181.382.397** | **905.314.284** | **145.495.611** | **172.880.311.420** |

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm quản lý | Cộng |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | **VND** |
| **Nguyên giá** | | | |
| Số dư đầu năm | 23.131.717.840 | 1.887.647.318 | 25.019.365.158 |
| - Giảm khác | (23.131.717.840) | - | (23.131.717.840) |
| **Số dư cuối năm** | **-** | **1.887.647.318** | **1.887.647.318** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | |
| Số dư đầu năm | 137.688.798 | 496.362.106 | 634.050.904 |
| - Khấu hao trong năm | - | 196.004.331 | 196.004.331 |
| - Giảm khác | (137.688.798) | - | (137.688.798) |
| **Số dư cuối năm** | **-** | **692.366.437** | **692.366.437** |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| Tại ngày đầu năm | 22.994.029.042 | 1.391.285.212 | 24.385.314.254 |
| **Tại ngày cuối năm** | **-** | **1.195.280.881** | **1.195.280.881** |

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

**Bất động sản đầu tư**

| | Nhà | Đất và cơ sở hạ tầng | Cộng |
|---|---|---|---|
| | VND | VND | **VND** |
| **Nguyên giá** | | | |
| Số dư đầu năm | - | - | - |
| - Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản | 11.340.422.748 | 254.629.139.989 | 265.969.562.737 |
| - Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình | 16.925.868.010 | - | 16.925.868.010 |
| - Tăng do phân loại lại | - | 366.845.434.454 | 366.845.434.454 |
| **Số dư cuối năm** | **28.266.290.758** | **621.474.574.443** | **649.740.865.201** |
| **Giá trị hao mòn luỹ kế** | | | |
| Số dư đầu năm | - | - | - |
| - Khấu hao trong năm | 1.021.540.692 | 2.457.307.161 | 3.478.847.853 |
| - Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình | 8.987.439.201 | - | 8.987.439.201 |
| - Tăng do phân loại lại | - | 366.845.434.454 | 366.845.434.454 |
| **Số dư cuối năm** | **10.008.979.893** | **369.302.741.615** | **379.311.721.508** |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| Tại ngày đầu năm | - | - | - |
| **Tại ngày cuối năm** | **18.257.310.865** | **252.171.832.828** | **270.429.143.693** |

## 13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

**Xây dựng cơ bản dở dang**

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Mua sắm** | **182.400.000** | **546.500.375** |
| - Hệ thống camera | - | 546.500.375 |
| - Phần mềm kế toán | 182.400.000 | - |
| **Xây dựng cơ bản** | **277.181.198.732** | **403.058.200** |
| - Tòa nhà Thái Hưng Complex | - | 203.058.200 |
| - Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương (i) | 275.747.879.732 | - |
| - Dự án khác | 1.433.319.000 | 200.000.000 |
| | **277.363.598.732** | **949.558.575** |

(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.

## 14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | Công ty Cổ phần Đầu tư Lê Premium | **Tổng cộng** |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Nguyên giá** | | |
| Số dư đầu năm | 87.682.471.189 | 87.682.471.189 |
| **Số dư cuối năm** | **87.682.471.189** | **87.682.471.189** |
| **Số phân bổ lũy kế** | | |
| Số dư đầu năm | 2.192.061.780 | 2.192.061.780 |
| - Số phân bổ trong kỳ | 6.576.185.339 | 6.576.185.339 |
| **Số dư cuối năm** | **8.768.247.119** | **8.768.247.119** |
| **Giá trị còn lại** | | |
| - Số dư đầu năm | 85.490.409.409 | 85.490.409.409 |
| - Số dư cuối năm | **78.914.224.070** | **78.914.224.070** |

## 15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN *(trang 22)*

## 16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| ***Bên liên quan*** | ***139.920.097.217*** | **-** |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Đức Group | 133.936.458.232 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Le Mont | 5.983.638.985 | - |
| ***Các bên khác*** | ***112.819.561.310*** | ***103.713.492.193*** |
| Công ty TNHH Thành Lộc Phát Thái Nguyên | - | 29.765.325.729 |
| Công ty CP Thương mại Công nghiệp HTC | 69.249.000.000 | - |
| Các khách hàng khác | 43.570.561.310 | 73.948.166.464 |
| | **252.739.658.527** | **103.713.492.193** |

## 15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | 30/09/2026 | | 01/01/2026 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| ***Bên liên quan*** | ***4.476.328.209*** | ***3.825.236.250*** | ***779.253.468*** | ***779.253.468*** |
| Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng | 651.091.959 | - | 579.253.468 | 579.253.468 |
| Công ty CP Đầu tư Le Mont | - | - | 200.000.000 | 200.000.000 |
| Công ty Cổ phần chè Quân Chu | 3.825.236.250 | 3.825.236.250 | - | - |
| ***Các bên khác*** | ***4.684.817.507*** | ***-*** | ***18.422.095.218*** | ***18.422.095.218*** |
| Công ty CP Tập đoàn ĐTQT Ruby California - Hạ Long | 1.616.319.725 | - | 12.788.760.754 | 12.788.760.754 |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng UID Thái Nguyên | - | - | - | - |
| Các nhà cung cấp khác | 3.068.497.782 | - | 5.633.334.464 | 5.633.334.464 |
| | **9.161.145.716** | **3.825.236.250** | **19.201.348.686** | **19.201.348.686** |

## 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số phải thu đầu năm | Số phải nộp đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng | 154.935.002 | 4.901.849.787 | 22.509.774.056 | 8.801.522.089 | - | 18.455.166.752 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.392.909.451 | - | 4.411.670.766 | 992.967.978 | 1.309.232.818 | 3.335.026.155 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 292.082.708 | 3.255.517.989 | 3.246.845.797 | - | 300.754.900 |
| Thuế tài nguyên | - | - | 4.777.350 | 4.777.350 | - | - |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | - | - | 5.895.161.083 | 5.098.819.952 | - | 796.341.131 |
| Các loại thuế khác | - | - | 84.672.000 | 84.672.000 | - | - |
| | **1.547.844.453** | **5.193.932.495** | **36.161.573.244** | **18.229.605.166** | **1.309.232.818** | **22.887.288.938** |

## 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | - | 2.658.079.764 |
| Trích trước chi phí tiền lương | - | 680.000.000 |
| Chi phí phải trả khác | - | 1.978.713.360 |
| | **-** | **5.316.793.124** |

## 19. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản | 1.096.666.928 | 8.595.620.438 |
| Doanh thu nhận trước về thu tiền học phí | 43.899.168 | 31.721.689.750 |
| | **1.140.566.096** | **40.317.310.188** |
| **b) Dài hạn** | | |
| Doanh thu từ bán bất động sản đầu tư | 399.662.347.767 | - |
| | **399.662.347.767** | **-** |

## 20. PHẢI TRẢ KHÁC

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **a) Ngắn hạn** | | |
| Kinh phí công đoàn | 221.932.600 | 17.432.000 |
| Bảo hiểm xã hội | 2.800.690 | 2.920.000 |
| Bảo hiểm y tế | - | 632.000 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 286.170 | 255.000 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 7.230.308.285 | 11.352.344.019 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 94.346.097 | 121.658.155.497 |
| - *Ông Lê Hồng Khuê* | - | *67.750.000.000* |
| - *Ông Lê Đăng Khoa* | - | *53.750.000.000* |
| - *Phải trả khác* | *94.346.097* | *158.155.497* |
| | **7.549.673.842** | **133.031.738.516** |
| **b) Dài hạn** | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 65.500.000 | 65.500.000 |
| | **65.500.000** | **65.500.000** |

## 21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

| | 01/01/2026 | | Trong năm | | 30/09/2026 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| **a) Vay ngắn hạn** | | | | | | |
| Vay ngắn hạn | 4.467.242.000 | 4.467.242.000 | 47.143.290.064 | 32.147.999.710 | 19.462.532.354 | 19.462.532.354 |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả | 270.894.013.348 | 270.894.013.348 | - | 163.000.000.000 | 107.894.013.348 | 107.894.013.348 |
| | **275.361.255.348** | **275.361.255.348** | **47.143.290.064** | **195.147.999.710** | **127.356.545.702** | **127.356.545.702** |
| **b) Vay dài hạn** | | | | | | |
| Vay dài hạn | 585.012.151.975 | 585.012.151.975 | 124.904.831.264 | 177.158.605.418 | 532.758.377.821 | 532.758.377.821 |
| | **585.012.151.975** | **585.012.151.975** | **124.904.831.264** | **177.158.605.418** | **532.758.377.821** | **532.758.377.821** |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | (270.894.013.348) | (270.894.013.348) | - | (163.000.000.000) | (107.894.013.348) | (107.894.013.348) |
| **Khoản đến hạn trả sau 12 tháng** | **314.118.138.627** | **314.118.138.627** | | | **424.864.364.473** | **424.864.364.473** |

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

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

| | Loại tiền | Lãi suất năm | Hình thức đảm bảo | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | VND | VND |
| **Vay ngắn hạn** | | | | **19.462.532.354** | **4.467.242.000** |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên | VND | Theo giấy nhận nợ | Thế chấp | 13.862.532.354 | 4.467.242.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Công nghiệp HTC | VND | Theo giấy nhận nợ | Tín chấp | 3.300.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Valley Việt Nam | VND | Theo giấy nhận nợ | Tín chấp | 2.300.000.000 | - |
| **Vay và nợ dài hạn đến hạn trả** | | | | **107.894.013.348** | **270.894.013.348** |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên | VND | Theo giấy nhận nợ | Thế chấp bằng tài sản, vốn góp của các cổ đông | 107.894.013.348 | 270.894.013.348 |
| | | | | **127.356.545.702** | **275.361.255.348** |

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

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

| | Loại tiền | Lãi suất năm | Thời hạn vay | Ngày đáo hạn | Mục đích vay | Hình thức đảm bảo | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | VND | VND |
| **Vay dài hạn** | | | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên | VND | Năm đầu tiên là 6,6% từ năm thứ 2 tính theo lãi suất huy động tiết kiệm thông thường + biên độ tối thiểu 2,5 % | Đối với khoản vay để trả nợ Vietinbank Lưu Xá: Thời hạn vay đến 25/10/2026<br>Đối với dự án cụm công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên | 2028 | Đầu tư dự án cụm công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương<br>Trả nợ gốc hợp đồng vay Vietinbank | Thế chấp bằng tài sản, vốn góp của các cổ đông | 280.932.151.975 | 440.932.151.975 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên | VND | Theo lãi suất từng lần nhận nợ | 10 năm kể từ ngày nhận nợ đến 20/10/2035 | 2035 | Đầu tư mua lại Trường liên cấp Iris | Thế chấp bằng tài | 251.826.225.846 | 144.080.000.000 |
| | | | | | | | **532.758.377.821** | **585.012.151.975** |
| Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng | | | | | | | (107.894.013.348) | (270.894.013.348) |
| **Khoản đến hạn trả sau 12 tháng** | | | | | | | **424.864.364.473** | **314.118.138.627** |

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND | **VND** |
| **Số dư đầu năm trước** | **195.000.000.000** | **29.736.000** | **205.199.847** | **464.211.628** | **3.482.216.525** | **-** | **199.181.364.000** |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | - | 34.152.361.359 | 30.274.375.877 | 64.426.737.236 |
| Tăng do mua công ty con | - | - | - | - | - | 173.006.057.092 | 173.006.057.092 |
| **Số dư cuối năm trước** | **195.000.000.000** | **29.736.000** | **205.199.847** | **464.211.628** | **37.634.577.884** | **203.280.432.969** | **436.614.158.328** |
| **Số dư đầu năm nay** | **195.000.000.000** | **29.736.000** | **205.199.847** | **464.211.628** | **37.634.577.884** | **203.280.432.969** | **436.614.158.328** |
| Lãi trong kỳ này | - | - | - | - | 5.623.646.481 | 3.872.517.669 | 9.496.164.150 |
| **Số dư cuối kỳ này** | **195.000.000.000** | **29.736.000** | **205.199.847** | **464.211.628** | **43.258.224.365** | **207.152.950.638** | **446.110.322.478** |

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

| | 30/09/2026 | Tỷ lệ | 01/01/2026 | Tỷ lệ |
|---|---|---|---|---|
| | VND | % | VND | % |
| Công ty TNHH MTV STH Gateway | 79.550.000.000 | 40,79% | 79.550.000.000 | 40,79% |
| Công ty CP Đầu tư Sigma Group | 41.660.000.000 | 21,36% | 41.660.000.000 | 21,36% |
| Công ty CP Thương mại Thái Hưng | 15.603.000.000 | 8,00% | 15.603.000.000 | 8,00% |
| Bà Nguyễn Thị Vinh | 19.695.000.000 | 10,10% | 19.695.000.000 | 10,10% |
| Các cổ đông khác | 38.492.000.000 | 19,74% | 38.492.000.000 | 19,74% |
| **Cộng** | **195.000.000.000** | **100%** | **195.000.000.000** | **100%** |

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

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** | | |
| - Vốn góp đầu năm | 19.500.000.000 | 19.500.000.000 |
| - Vốn góp tăng trong kỳ | - | - |
| - Vốn góp giảm trong kỳ | - | - |
| - Vốn góp cuối năm | 19.500.000.000 | 19.500.000.000 |

**d) Cổ phiếu**

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 1.950.000 | 1.950.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 1.950.000 | 1.950.000 |
| - *Cổ phiếu phổ thông* | *1.950.000* | *1.950.000* |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 1.950.000 | 1.950.000 |
| - *Cổ phiếu phổ thông* | *1.950.000* | *1.950.000* |

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

**f) Các quỹ của Công ty**

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| - Quỹ đầu tư phát triển | 464.211.628 | 464.211.628 |
| | **464.211.628** | **464.211.628** |

## 23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng | - | 29.201.760.577 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 98.149.251.848 | 12.338.124.356 |
| Doanh thu dịch vụ xây dựng | 14.437.806.374 | - |
| | **112.587.058.222** | **41.539.884.933** |

## 24. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chiết khấu thương mại | 15.223.360.350 | - |
| | **15.223.360.350** | **-** |

## 25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Giá vốn của hàng hoá đã bán | - | 26.940.836.061 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 34.230.596.088 | 5.277.473.343 |
| Giá vốn dịch vụ xây dựng | 13.638.506.202 | - |
| | **47.869.102.290** | **32.218.309.404** |

## 26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 12.502.048.726 | 140.981.423 |
| Lãi bán các khoản đầu tư | - | 4.241.231.171 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 51.538 | - |
| | **12.502.100.264** | **4.382.212.594** |

## 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 8.680.429.022 | 242.874.532 |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính | - | 1.712.415.395 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 6.360 | - |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | - | (197.879.798) |
| | **8.680.435.382** | **1.757.410.129** |

## 28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 108.505.000 | 4.233.529.994 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 616.980.538 | - |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | - | 113.103.156 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 8.472.215.104 | 282.348.769 |
| Chi phí khác bằng tiền | 2.563.270.534 | 372.784.622 |
| | **11.760.971.176** | **5.001.766.541** |

## 29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 12.451.555.420 | 1.467.063.741 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 204.649.109 | - |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 411.763.301 | 460.699.679 |
| Thuế, phí và lệ phí | 874.066.872 | 230.304.876 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 5.959.052.319 | 414.369.128 |
| Chi phí khác bằng tiền | 3.039.122.848 | 1.991.148.078 |
| Lợi thế thương mại | 6.576.185.339 | - |
| | **29.516.395.208** | **4.563.585.502** |

## 30. THU NHẬP KHÁC

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | 4.500.000 | 173.287.878 |
| Thu nhập từ tiền bồi thường của công ty bảo hiểm | 500.000.000 | - |
| Thu nhập khác | 27.186.536 | 251.467.920 |
| | **531.686.536** | **424.755.798** |

## 31. CHI PHÍ KHÁC

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ | - | 175.707.164 |
| Tiền chậm nộp thuế | 158.718.871 | - |
| Các khoản bị phạt | 7.350.000 | - |
| Các khoản khác | 203.434.739 | 216.438.758 |
| | **369.503.610** | **392.145.922** |

## 32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ | 3.383.981.889 | 348.148.275 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con | 831.488.349 | - |
| - *Công ty Cổ phần Đầu tư Lê Premium* | *831.488.349* | - |
| **Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành** | **4.215.470.238** | **348.148.275** |

## 33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | 1.153.934.379 | 957.733.851 |
| **Tài sản thuế thu nhập hoãn lại** | **1.153.934.379** | **957.733.851** |

### b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

| | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế | 47.943.253.756 | 49.453.811.138 |
| **Thuế thu nhập hoãn lại phải trả** | **47.943.253.756** | **49.453.811.138** |

### c) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại | (1.510.557.382) | - |
| | **(1.510.557.382)** | **-** |

## 34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 5.623.646.481 | 2.065.487.552 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 5.623.646.481 | 2.065.487.552 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 19.500.000 | 19.500.000 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **288** | **106** |

## 35. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

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

| | Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | 5.623.646.481 | 2.065.487.552 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông | 5.623.646.481 | 2.065.487.552 |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm | 19.500.000 | 19.500.000 |
| **Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **288** | **106** |

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| **Trần Ngọc Mỹ** | **Bùi Thanh Hà** | **Lê Tuấn Dũng** |
| Người lập biểu | Kế toán trưởng | Tổng Giám đốc |
| | | *Thái Nguyên, ngày 30 tháng 10 năm 2026* |