CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

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 19:08:47

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	02 - 03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	05 - 06
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	07 - 26

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
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**		**180.009.258.094**	**54.017.463.345**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**2.114.398.562**	**4.785.507.994**
111	1. Tiền		2.114.398.562	3.759.507.994
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.026.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**6.005.529.863**	**15.000.000.000**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		6.005.529.863	15.000.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**168.065.549.508**	**32.881.858.481**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	10.683.135.158	27.376.599.437
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	155.849.742.769	78.289.198
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.532.671.581	5.426.969.846
140	**IV. Hàng tồn kho**	**8**	**3.088.290.472**	**385.601.930**
141	1. Hàng tồn kho		3.088.290.472	385.601.930
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**735.489.689**	**964.494.940**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	327.760.220	404.010.146
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		407.729.469	399.562.036
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	-	160.922.758
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**488.108.168.286**	**479.754.581.602**
220	**I. Tài sản cố định**		**172.699.473.174**	**209.281.676.102**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	171.519.258.949	184.922.728.508
222	*- Nguyên giá*		*181.739.997.384*	*198.096.389.645*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(10.220.738.435)*	*(13.173.661.137)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.180.214.225	24.358.947.594
228	*- Nguyên giá*		*1.797.447.318*	*24.929.165.158*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(617.233.093)*	*(570.217.564)*
240	**II. Bất động sản đầu tư**	**12**	**18.257.310.865**	**-**
241	- Nguyên giá		28.266.290.758	-
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(10.008.979.893)	-
250	**III. Tài sản dở dang dài hạn**	**13**	**1.615.719.000**	**403.058.200**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.615.719.000	403.058.200
260	**IV. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**267.750.000.000**	**267.750.000.000**
261	1. Đầu tư vào công ty con		267.750.000.000	267.750.000.000
270	**V. Tài sản dài hạn khác**		**27.785.665.247**	**2.319.847.300**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	27.785.665.247	2.319.847.300
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**668.117.426.380**	**533.772.044.947**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
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**		**455.932.451.724**	**333.671.428.265**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**204.040.725.878**	**192.525.928.265**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	6.786.360.104	2.485.483.499
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	173.377.200.320	7.940.107.089
313	. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		-	-
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	5.483.652.842	124.376.278
315	4. Phải trả người lao động		2.396.387.820	3.831.440.000
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	-	3.943.382.014
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	18	1.140.566.096	44.978.150.388
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	917.673.842	121.679.394.497
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	13.862.532.354	7.467.242.000
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		76.352.500	76.352.500
330	**II. Nợ dài hạn**		**251.891.725.846**	**141.145.500.000**
338	1. Phải trả dài hạn khác	19	65.500.000	65.500.000
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	251.826.225.846	141.080.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**21**	**212.184.974.656**	**200.100.616.682**
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		16.485.827.181	4.401.469.207
420a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*4.401.469.207*	*3.482.216.525*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*12.084.357.974*	*919.252.682*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**668.117.426.380**	**533.772.044.947**

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Mã số	Chỉ tiêu		Quý 3/2026	Quý 3/2025	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**30.453.392.148**	**19.992.154.239**	**104.718.060.555**	**41.539.884.933**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23	7.148.616.218		15.223.360.350	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**23.304.775.930**	**19.992.154.239**	**89.494.700.205**	**41.539.884.933**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	24	**10.419.701.793**	**14.502.471.141**	**45.411.795.129**	**32.218.309.404**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**12.885.074.137**	**5.489.683.098**	**44.082.905.076**	**9.321.575.529**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	6.772.348	2.296.703	22.261.535	4.382.212.594
23	7. Chi phí tài chính	26	5.100.424.771	9.512.327	8.680.429.022	1.757.410.129
24	*Trong đó: Chi phí đi vay*		*5.100.424.771*	*9.512.327*	*8.680.429.022*	*242.874.532*
25	8. Chi phí bán hàng	27	1.401.306.946	2.642.918.146	3.531.331.095	5.001.766.541
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	5.512.882.514	2.252.090.041	16.316.615.351	4.563.585.502
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**877.232.254**	**587.459.287**	**15.576.791.143**	**2.381.025.951**
31	11. Thu nhập khác		9.995.267	196.707.431	31.686.536	424.964.315
32	12. Chi phí khác		106.025.962	204.386.056	140.137.816	392.354.439
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(96.030.695)**	**(7.678.625)**	**(108.451.280)**	**32.609.876**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**781.201.559**	**579.780.662**	**15.468.339.863**	**2.413.635.827**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	439.731.857	(13.750.035)	3.383.981.889	348.148.275
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**341.469.702**	**593.530.697**	**12.084.357.974**	**2.065.487.552**

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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***15.468.339.863***	***2.413.635.827***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.587.783.561	848.704.759
03	- Các khoản dự phòng		-	(197.879.798)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(26.761.535)	(2.667.377.913)
06	- Chi phí đi vay		8.680.429.022	242.874.532
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***31.709.790.911***	***639.957.407***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(135.030.935.702)	129.263.080.327
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(2.702.688.542)	19.760.597.326
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		3.743.162.002	42.322.903.506
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(2.361.456.771)	311.159.127
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	8.554.287.974
14	- Chi phí đi vay đã trả		(10.645.097.676)	(409.186.862)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(42.967.978)	-
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(115.330.193.756)***	***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 các tài sản dài hạn khác		(13.503.663.548)	(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		(8.805.529.863)	(21.685.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		17.800.000.000	3.650.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(15.000.000.000)
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		22.261.535	140.981.423
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(4.482.431.876)***	***(192.668.040.520)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		166.448.121.328	3.647.501.152
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(49.306.605.128)	(15.212.030.287)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***117.141.516.200***	***(11.564.529.135)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(2.671.109.432)**	**(3.789.770.850)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**4.785.507.994**	**6.790.013.283**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	3	**2.114.398.562**	**3.000.242.433**

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 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.

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. 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 riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty 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 Công ty mở tài khoản tiền gửi;

Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

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 tại thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

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

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

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

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 chờ phân bổ bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

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

2.13. 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 riêng 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

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.

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

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 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	975.800.722	2.255.113.938
Tiền gửi không kỳ hạn	1.138.597.840	1.504.394.056
Các khoản tương đương tiền	-	1.026.000.000
	2.114.398.562	**4.785.507.994**

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	**-**	**-**	***15.000.000.000***	**-**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	15.000.000.000	-
Cho vay	***6.005.529.863***	**-**	**-**	**-**
- Công ty Cổ phần Đầu tư Lê Premium	6.005.529.863	-	-	-
	6.005.529.863	**-**	**15.000.000.000**	**-**

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**267.750.000.000**	**-**	**-**	**267.750.000.000**	**-**	**-**
Công ty CP Đầu tư Lê Premium	267.750.000.000	-	-	267.750.000.000	-	-
	267.750.000.000	**-**	**-**	**267.750.000.000**	**-**	**-**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	**-**	**-**	***24.585.643.120***	**-**
Công ty CP Đầu tư Le Mont	-	-	24.524.491.020	-
Công ty CP Giáo dục và Đào tạo Ecovalley Việt Nam	-	-	61.152.100	-
Bên khác	***10.683.135.158***	**-**	***2.790.956.317***	**-**
Công ty CP Chè Quân Chu	7.848.579.024	-	-	-
Phải thu tiền học phí học sinh	1.986.808.611	-	2.742.499.967	-
Các khách hàng khác	847.747.523	-	48.456.350	-
	10.683.135.158	**-**	**27.376.599.437**	**-**

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	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***	**-**	**-**	**-**
Công ty CP Đầu tư Le Mont	107.515.868.196	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Eco Valley Việt Nam	45.950.523.110	-	-	-
Bên khác	***2.383.351.463***	**-**	***78.289.198***	**-**
Công ty TNHH Điện Lạnh Thái Nguyên	1.036.387.327	-	-	-
Nhà xuất bản Kim Đồng	-		78.289.198	-
Các người bán khác	1.346.964.136	-	-	-
	155.849.742.769	**-**	**78.289.198**	**-**

7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

		30/09/2026		01/01/2026	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Tạm ứng	1.324.156.381	-	5.161.760.000	-
	- *Bà Nguyễn Thị Vinh*	-	-	*5.000.000.000*	-
	- *Các đối tượng khác*	*1.324.156.381*	-	*161.760.000*	-
	Ký cược, ký quỹ	12.000.000	-	-	-
	Tiền lãi cho vay, lãi tiền gửi	-	-	265.209.846	-
	Phải thu khác	193.200.000	-	-	-
	Bảo hiểm y tế (dư nợ)	3.315.200	-	-	-
		1.532.671.581	**-**	**5.426.969.846**	**-**
b)	**Trong đó: Bên liên quan**				
	Bà Nguyễn Thị Vinh	-	-	5.000.000.000	-
		-	**-**	**5.000.000.000**	**-**

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	1.725.409.991	-	-	-
- *Khác*	*1.725.409.991*	-	-	-
Hàng hoá	1.362.880.481	-	385.601.930	-
	3.088.290.472	**-**	**385.601.930**	**-**

9 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

		30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí về thuê nhà xưởng, văn phòng	-	84.904.050
	Công cụ dụng cụ xuất dùng	250.719.446	200.952.530
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác	77.040.774	118.153.566
		327.760.220	**404.010.146**
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 trả trước dài hạn khác	1.112.929.863	45.069.750
		27.785.665.247	**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 năm	175.964.326.111	21.793.544.535	338.518.999	-	198.096.389.645
Mua trong kỳ	-	-	950.580.000	-	950.580.000
Tăng do phân loại lại	-	-	-	293.816.582	293.816.582
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(338.518.999)	-	(338.518.999)
Chuyển sang BĐS đầu tư	(16.925.868.010)	-	-	-	(16.925.868.010)
Giảm do phân loại lại	-	(293.816.582)	-	-	(293.816.582)
Giảm khác	-	(42.585.252)	-	-	(42.585.252)
Số dư cuối kỳ	**159.038.458.101**	**21.457.142.701**	**950.580.000**	**293.816.582**	**181.739.997.384**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư đầu năm	12.010.160.181	824.981.957	338.518.999	-	13.173.661.137
Khấu hao trong kỳ	4.424.833.719	1.882.977.606	45.265.716	28.461.501	6.381.538.542
Tăng do phân loại lại	-	-	-	188.819.711	188.819.711
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(338.518.999)	-	(338.518.999)
Chuyển sang BĐS đầu tư	(8.987.439.201)	-	-	-	(8.987.439.201)
Giảm do phân loại lại	-	(188.819.711)	-	-	(188.819.711)
Giảm khác	-	(8.503.044)	-	-	(8.503.044)
Số dư cuối kỳ	**7.447.554.699**	**2.510.636.808**	**45.265.716**	**217.281.212**	**10.220.738.435**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	163.954.165.930	20.968.562.578	-	-	184.922.728.508
Tại ngày cuối kỳ	**151.590.903.402**	**18.946.505.893**	**905.314.284**	**76.535.370**	**171.519.258.949**

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	1.797.447.318	24.929.165.158
Giảm khác	(23.131.717.840)	-	(23.131.717.840)
Số dư cuối kỳ	**-**	**1.797.447.318**	**1.797.447.318**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	137.688.798	432.528.766	570.217.564
Khấu hao trong kỳ	-	184.704.327	184.704.327
Giảm khác	(137.688.798)	-	(137.688.798)
Số dư cuối kỳ	**-**	**617.233.093**	**617.233.093**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	22.994.029.042	1.364.918.552	24.358.947.594
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**1.180.214.225**	**1.180.214.225**

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà	**Cộng**
	VND	**VND**
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	-	-
Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	11.340.422.748	11.340.422.748
Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình sang	16.925.868.010	16.925.868.010
Số dư cuối kỳ	**28.266.290.758**	**28.266.290.758**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Khấu hao trong kỳ	1.021.540.692	1.021.540.692
Tăng do chuyển từ TSCĐ hữu hình sang	8.987.439.201	8.987.439.201
Số dư cuối kỳ	**10.008.979.893**	**10.008.979.893**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối kỳ	**18.257.310.865**	**18.257.310.865**

13 TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Mua sắm	***182.400.000***	***-***	***-***	***-***
Phần mềm kế toán	182.400.000	-	-	-
Xây dựng cơ bản	***1.433.319.000***	***-***	***403.058.200***	***-***
Tòa nhà Thái Hưng Comple	-	-	403.058.200	-
Dự án khác	1.433.319.000	-	-	-
	1.615.719.000	**-**	**403.058.200**	**-**

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Bên liên quan	***651.091.959***	***790.593.468***
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	651.091.959	579.253.468
Công ty CP Giáo Dục Và Đào Tạo Ecovalley Việt Nam	-	11.340.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Le Mont	-	200.000.000
Bên khác	***6.135.268.145***	***1.694.890.031***
Công ty Cổ phần chè Quân Chu	3.825.236.250	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng UID Thái Nguyên	-	-
Các người bán khác	2.310.031.895	1.694.890.031
	6.786.360.104	**2.485.483.499**

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	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	-
Bên khác	***33.457.103.103***	***7.940.107.089***
Học sinh nộp trước tiền học phí	33.247.114.789	7.940.107.089
Các khách hàng khác	209.988.314	-
	173.377.200.320	**7.940.107.089**

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	154.935.002	-	1.275.275.710	-	-	1.120.340.708
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.987.756	-	3.383.981.889	42.967.978	-	3.335.026.155
Thuế thu nhập cá nhân	-	124.376.278	804.863.523	697.294.953	-	231.944.848
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	877.015.522	80.674.391	-	796.341.131
	160.922.758	**124.376.278**	**6.341.136.644**	**820.937.322**	**-**	**5.483.652.842**

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	1.964.668.654
Chi phí phải trả khác	-	1.978.713.360
	-	**3.943.382.014**

18 DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	1.096.666.928	13.256.460.638
Doanh thu học phí nhận trước	43.899.168	31.721.689.750
	1.140.566.096	**44.978.150.388**

19 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	598.308.285	-
	Phải trả khác	94.346.097	121.658.155.497
	Ông Lê Đăng Khoa	-	*53.750.000.000*
	Ông Lê Hồng Khuê	-	*67.750.000.000*
	Phải trả khác	*94.346.097*	*158.155.497*
		917.673.842	**121.679.394.497**
b)	**Dài hạn**		
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	65.500.000	65.500.000
		65.500.000	**65.500.000**

20 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

		01/01/2026	Trong kỳ Tăng	Trong kỳ Giảm	30/09/2026
		VND	VND	VND	VND
a)	**Vay ngắn hạn**				
a1)	**Vay ngắn hạn**	**4.467.242.000**	**41.543.290.064**	**32.147.999.710**	**13.862.532.354**
	Bên khác				
	- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	4.467.242.000	41.543.290.064	32.147.999.710	13.862.532.354
a2)	**Vay và nợ dài hạn đến hạn trả**	**3.000.000.000**	**-**	**3.000.000.000**	**-**
	Bên khác				
	- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
		7.467.242.000	**41.543.290.064**	**35.147.999.710**	**13.862.532.354**
b)	**Vay dài hạn**				
b1)	**Vay dài hạn**	**144.080.000.000**	**124.904.831.264**	**17.158.605.418**	**251.826.225.846**
	Bên khác				
	- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	144.080.000.000	124.904.831.264	17.158.605.418	251.826.225.846
		144.080.000.000	**124.904.831.264**	**17.158.605.418**	**251.826.225.846**
	Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(3.000.000.000)			-
	Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**141.080.000.000**			**251.826.225.846**

21 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**3.482.216.525**	**199.181.364.000**
Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	919.252.682	919.252.682
Số dư cuối kỳ trước	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**4.401.469.207**	**200.100.616.682**
Số dư đầu năm nay	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**4.401.469.207**	**200.100.616.682**
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	12.084.357.974	12.084.357.974
Số dư cuối kỳ này	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**16.485.827.181**	**212.184.974.656**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty CP 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%
	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

	9 tháng đầu năm 2026	9 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	195.000.000.000	195.000.000.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	195.000.000.000	195.000.000.000

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
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 được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
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

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**

22 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	-	29.201.760.577
Doanh thu cung cấp dịch vụ	90.280.254.181	12.338.124.356
Doanh thu dịch vụ xây dựng	14.437.806.374	-
	104.718.060.555	**41.539.884.933**

23 CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
Chiết khấu thương mại	15.223.360.350	-
	15.223.360.350	**-**

24 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hoá đã bán	-	26.940.836.061
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	31.773.288.927	5.277.473.343
Giá vốn dịch vụ xây dựng	13.638.506.202	-
	45.411.795.129	**32.218.309.404**

25 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.261.535	195.583.072
Lãi bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	4.186.629.522
	22.261.535	**4.382.212.594**

26 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
Chi phí đi vay	8.680.429.022	242.874.532
Lỗ do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	1.767.312.395
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	(252.776.798)
	8.680.429.022	**1.757.410.129**

27 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 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	242.575.023	282.348.769
Chi phí khác bằng tiền	2.563.270.534	372.784.622
	3.531.331.095	**5.001.766.541**

28 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
Chi phí nhân công	8.215.740.429	1.467.063.741
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	141.688.363	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	229.970.043	460.699.679
Thuế, phí và lệ phí	869.289.522	230.304.876
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.063.540.461	414.369.128
Chi phí khác bằng tiền	2.796.386.533	1.991.148.078
	16.316.615.351	**4.563.585.502**

29 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng đầu năm 2026 VND	9 tháng đầu năm 2025 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	15.468.339.863	2.413.635.827
Các khoản điều chỉnh tăng	1.236.729.692	-
- *Chi phí không được trừ*	*140.137.816*	-
- *Các khoản điều chỉnh khác*	*1.096.591.876*	
Thu nhập chịu thuế TNDN	16.705.069.555	2.413.635.827
Lỗ các năm trước	-	(365.704.798)
Thu nhập tính thuế TNDN	16.705.069.555	2.047.931.029
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	**3.341.013.911**	**348.148.275**
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp kỳ này	42.967.978	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	(5.987.756)	(240.000.000)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(42.967.978)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ từ hoạt động kinh doanh chính	**3.335.026.155**	**108.148.275**

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

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

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