CÔNG TY CỔ PHẦN STH HOLDINGS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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: your signing location here
Date: 2026.01.30 16:42:08+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.1.0

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02 - 04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 - 07
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 31

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**615.905.084.384**	**174.351.472.424**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**7.426.342.862**	**6.790.013.283**
111	1. Tiền		6.400.342.862	6.727.013.283
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.026.000.000	63.000.000
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**401.300.000.000**	**9.831.182.400**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	10.029.062.198
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(197.879.798)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		401.300.000.000	-
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**205.661.563.787**	**140.838.786.375**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	46.353.766.786	712.747.201
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	106.052.943.197	190.876.138
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	17	20.100.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	33.154.853.804	139.935.163.036
140	**IV. Hàng tồn kho**	**8**	**488.381.929**	**16.527.643.958**
141	1. Hàng tồn kho		488.381.929	16.527.643.958
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**1.028.795.806**	**363.846.408**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	474.298.768	29.372.938
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		399.562.036	94.473.470
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	154.935.002	240.000.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**771.661.215.750**	**39.503.030.706**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**-**	**3.650.000.000**
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	17	-	3.650.000.000
220	**II . Tài sản cố định**		**209.358.148.110**	**11.395.200.826**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	184.972.833.856	10.883.580.674
222	*- Nguyên giá*		*198.150.996.645*	*21.282.058.400*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(13.178.162.789)*	*(10.398.477.726)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	24.385.314.254	511.620.152
228	*- Nguyên giá*		*25.019.365.158*	*832.250.000*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(634.050.904)*	*(320.629.848)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**476.585.758.611**	**3.632.317.123**
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	3.429.258.923
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	476.585.758.611	203.058.200
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**-**	**20.020.700.000**
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	20.020.700.000
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**85.717.309.029**	**804.812.757**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	2.319.847.300	804.812.757
269	2. Lợi thế thương mại	13	83.397.461.729	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.387.566.300.134**	**213.854.503.130**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**942.948.047.540**	**14.673.139.130**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**628.764.408.913**	**14.587.639.130**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	19.201.348.686	1.436.899.117
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	104.121.083.499	340.282.003
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	49.260.398.604	-
314	4. Phải trả người lao động		4.750.295.740	446.793.063
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	2.644.668.654	166.312.330
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	40.317.267.366	283.454.550
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	133.031.738.516	273.016.432
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	275.361.255.348	11.564.529.135
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		76.352.500	76.352.500
330	**II. Nợ dài hạn**		**314.183.638.627**	**85.500.000**
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	65.500.000	85.500.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	314.118.138.627	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**444.618.252.594**	**199.181.364.000**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**21**	**444.618.252.594**	**199.181.364.000**
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
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		41.369.230.343	3.482.216.525
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*3.482.216.525*	*2.202.346.314*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*37.887.013.818*	*1.279.870.211*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		207.549.874.776	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.387.566.300.134**	**213.854.503.130**

Trần Ngọc Mỹ	**Phùng Thị Hà**	**Lê Tuấn Dũng**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**254.824.718.908**	**9.479.745.515**	**296.364.603.841**	**27.334.111.010**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		7.394.148.992	-	7.394.148.992	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**247.430.569.916**	**9.479.745.515**	**288.970.454.849**	**27.334.111.010**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**23**	**131.961.882.704**	**7.254.633.337**	**164.180.192.108**	**19.930.090.537**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**115.468.687.212**	**2.225.112.178**	**124.790.262.741**	**7.404.020.473**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	5.214.028.303	128.013.496	9.596.240.897	2.527.114.818
22	7. Chi phí tài chính	25	1.971.236.371	540.597.547	3.728.646.500	(365.865.935)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*1.971.228.960*	*(192.357.509)*	*2.214.103.492*	*518.969.732*
25	8. Chi phí bán hàng	26	15.759.865.560	1.238.144.565	20.761.632.101	4.663.087.756
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	15.159.626.399	1.098.176.243	21.861.608.356	4.887.646.866
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**87.791.987.185**	**(523.792.681)**	**88.034.616.681**	**746.266.604**
31	11. Thu nhập khác	28	338.969.719	16.240.740	763.934.034	537.344.418
32	12. Chi phí khác	29	(136.693.571)	3.167.676	255.660.868	3.740.811
40	**13. Lợi nhuận khác**		**475.663.290**	**13.073.064**	**508.273.166**	**533.603.607**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**88.267.650.475**	**(510.719.617)**	**88.542.889.847**	**1.279.870.211**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	17.826.342.173	-	18.174.490.448	-
60	**16. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**70.441.308.302**	**(510.719.617)**	**70.368.399.399**	**1.279.870.211**
61	**17. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**				**37.887.013.818**	**1.279.870.211**
62	**18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm**				**32.481.385.581**	**-**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**31**			**1.943**	**66**
71	**20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**32**			**1.943**	**66**

Trần Ngọc Mỹ	**Phùng Thị Hà**	**Lê Tuấn Dũng**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***88.542.889.847***	***1.279.870.211***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***(278.481.033)***	***19.946.049***
02	- Khấu hao tài sản cố định và Bất động sản đầu tư		5.628.545.556	1.359.771.923
03	- Các khoản dự phòng		(197.879.798)	(1.169.577.665)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(28.457)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(7.923.221.826)	(689.217.941)
06	- Chi phí lãi vay		2.214.103.492	518.969.732
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***88.264.408.814***	***1.299.816.260***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		287.604.350.097	1.973.821.867
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		16.039.262.029	(2.609.283.081)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(137.210.735.545)	(1.513.975.645)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(1.870.654.993)	1.148.546.382
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		8.596.132.041	2.985.780.265
14	- Tiền lãi vay đã trả		(415.747.168)	(407.276.580)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***261.007.015.275***	***2.877.429.468***
	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		(198.365.661.298)	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		173.287.878	550.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(171.300.000.000)	(3.650.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3.650.000.000	1.800.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.944.641.417	-
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		520.014.985	321.458.051
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(337.353.427.018)***	***(978.541.949)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		152.194.743.152	22.288.492.667
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(75.212.030.287)	(20.014.939.091)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***76.982.712.865***	***2.273.553.576***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**636.301.122**	**4.172.441.095**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**6.790.013.283**	**2.617.572.188**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái		28.457	
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**3**	**7.426.342.862**	**6.790.013.283**

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

Trần Ngọc Mỹ	**Phùng Thị Hà**	**Lê Tuấn Dũng**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 65 đường Hoàng Văn Thụ, tổ 2, P. Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên Việt Nam.

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

Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại – Dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin về các công ty con của Công ty:

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

Ngày 26/09/2025, Công ty mua công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Lê Premium và đạt được quyền kiểm soát trong 01 lần mua.

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 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính và 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. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. Các khoản nợ phải thu

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

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.

2.8. 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.

2.9. 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

2.10. Chi phí trả trước

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.

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. Doanh thu chưa thực hiện

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.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.313.989.428	2.653.500.580
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.086.353.434	4.073.512.703
Các khoản tương đương tiền	1.026.000.000	63.000.000
	7.426.342.862	**6.790.013.283**

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	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	401.300.000.000	401.300.000.000	-	-
	401.300.000.000	**401.300.000.000**	**-**	**-**

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	Mã chứng khoán	31/12/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu		**-**	**-**	**-**	**10.029.062.198**	**9.831.182.400**	**(197.879.798)**
- Công ty CP TM và khai thác khoáng sản Dương Hiếu	DHM	-	-	-	8.760.524.805	8.589.222.400	(171.302.405)
- Công ty CP Gang thép Thái Nguyên	TIS	-	-	-	1.268.537.393	1.241.960.000	(26.577.393)
		-	**-**	**-**	**10.029.062.198**	**9.831.182.400**	**(197.879.798)**

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
- NH TMCP Đại Chúng Việt Nam	-	-	20.020.700.000	-
	-	**-**	**20.020.700.000**	**-**

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 CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***24.524.491.020***	**-**	***71.010.240***	**-**
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	-	-	71.010.240	-
Công ty CP Đầu tư Le Mont	24.524.491.020	-	-	-
Các bên khác	***21.829.275.766***	**-**	***641.736.961***	**-**
Công ty TNHH Trống Đồng Thăng Long	-	-	275.918.875	-
Công ty Cổ phần giấy GMC	13.876.635.805	-	-	-
Các đối tượng khác	7.952.639.961	-	365.818.086	-
	46.353.766.786	**-**	**712.747.201**	**-**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***104.754.548.318***	**-**	**-**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Le Mont	104.754.548.318	-	-	-
Các bên khác	***1.298.394.879***	**-**	***190.876.138***	**-**
Hợp Tác Xã Chè Hảo Đạt	-	-	150.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	1.298.394.879	-	40.876.138	-
	106.052.943.197	**-**	**190.876.138**	**-**

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về tiền tạm ứng	9.689.143.246	-	4.300.921.000	-
Phải thu khác	23.465.710.558	-	135.634.242.036	-
- *Lãi tiền gửi dự thu*	*5.755.141.370*	-	-	-
- *Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng*	-	-	*135.400.000.000*	-
- *Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Khu vực IV*	*17.441.359.342*	-	-	-
- *Các khoản khác*	*269.209.846*	-	*234.242.036*	-
	33.154.853.804	**-**	**139.935.163.036**	**-**

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	-	-	198.218.182	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	102.780.000	-	-	-
Hàng hoá	385.601.929	-	16.329.425.776	-
	488.381.929	**-**	**16.527.643.958**	**-**

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	474.298.768	29.372.938
	474.298.768	**29.372.938**
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.458.253.647	374.284.491
Chi phí sửa chữa	861.593.653	430.528.266
	2.319.847.300	**804.812.757**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	20.134.502.001	888.518.999	259.037.400	21.282.058.400
- Mua trong năm	155.829.824.110	-	21.668.180.953	177.498.005.063
- Thanh lý, nhượng bán	-	(550.000.000)	(79.066.818)	(629.066.818)
Số dư cuối năm	**175.964.326.111**	**338.518.999**	**21.848.151.535**	**198.150.996.645**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	9.489.112.095	668.519.014	240.846.617	10.398.477.726
- Khấu hao trong năm	2.521.048.083	50.111.113	661.885.521	3.233.044.717
- Thanh lý, nhượng bán	-	(380.111.125)	(73.248.529)	(453.359.654)
Số dư cuối năm	**12.010.160.181**	**338.518.999**	**829.483.609**	**13.178.162.789**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	10.645.389.906	219.999.985	18.190.783	10.883.580.674
Tại ngày cuối năm	**163.954.165.930**	**-**	**21.018.667.926**	**184.972.833.856**

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	-	832.250.000	832.250.000
- Mua trong năm	23.131.717.840	965.197.318	24.096.915.158
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	90.200.000	90.200.000
Số dư cuối năm	**23.131.717.840**	**1.887.647.318**	**25.019.365.158**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	-	320.629.848	320.629.848
- Khấu hao trong năm	-	257.104.384	257.104.384
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	56.316.672	56.316.672
Số dư cuối năm	**-**	**634.050.904**	**634.050.904**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	511.620.152	511.620.152
Tại ngày cuối năm	**23.131.717.840**	**1.253.596.414**	**24.385.314.254**

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Mua sắm	**546.500.375**	**-**
- Hệ thống camera	546.500.375	-
Xây dựng cơ bản	**476.039.258.236**	**203.058.200**
- Tòa nhà Thái Hưng Complex	203.058.200	203.058.200
- Cụm Công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương	475.636.200.036	-
- Dự án khác	200.000.000	-
	476.585.758.611	**203.058.200**

13. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Cổ phần Đầu tư Lê Premium	Tổng cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	-	-
- Giá trị lợi thế thương mại phát sinh trong năm	85.535.858.184	85.535.858.184
Số dư cuối năm	**85.535.858.184**	**85.535.858.184**
Số phân bổ lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
- Số phân bổ trong năm	2.138.396.455	2.138.396.455
Số dư cuối năm	**2.138.396.455**	**2.138.396.455**
Giá trị còn lại		
- Số dư đầu năm	-	-
- Số dư cuối năm	**83.397.461.729**	**83.397.461.729**

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***779.253.468***	***779.253.468***	**-**	**-**
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	579.253.468	579.253.468	-	-
Công ty CP Đầu tư Le Mont	200.000.000	200.000.000	-	-
Các bên khác	***18.422.095.218***	***18.422.095.218***	***1.436.899.117***	***1.436.899.117***
Công ty CP Tập đoàn ĐTQT Ruby California - Hạ Long	12.788.760.754	12.788.760.754	-	-
Các nhà cung cấp khác	5.633.334.464	5.633.334.464	1.436.899.117	1.436.899.117
	19.201.348.686	**19.201.348.686**	**1.436.899.117**	**1.436.899.117**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các bên khác	***104.121.083.499***	***340.282.003***
Công ty TNHH Thành Lộc Phát Thái Nguyên	29.765.325.729	-
Công ty Cổ phần Cao Dương Phát	-	315.562.000
Các khách hàng khác	74.355.757.770	24.720.003
	104.121.083.499	**340.282.003**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	17.479.712.142	15.028.473.175	1.136.337.904	154.935.002	3.742.511.873
Thuế thu nhập doanh nghiệp	240.000.000	18.173.614.536	-	27.339.404.481	-	45.273.019.017
Thuế thu nhập cá nhân	-	939.221.505	721.463.053	26.233.350	-	243.991.802
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	16.762.153.714	16.762.153.714	-	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	129.179.800	129.179.800	-	-	-
	240.000.000	**53.483.881.697**	**32.641.269.742**	**28.501.975.735**	**154.935.002**	**49.259.522.692**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.964.668.654	166.312.330
Trích trước chi phí tiền lương	680.000.000	-
	2.644.668.654	**166.312.330**

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	8.600.000.000	283.454.550
Doanh thu nhận trước về thu tiền học phí	31.717.267.366	-
	40.317.267.366	**283.454.550**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	17.432.000	81.656.432
Bảo hiểm xã hội	2.920.000	-
Bảo hiểm y tế	632.000	-
Bảo hiểm thất nghiệp	255.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.352.344.019	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	121.658.155.497	191.360.000
- *Ông Lê Hồng Khuê*	*67.750.000.000*	-
- *Ông Lê Đăng Khoa*	*53.750.000.000*	-
- *Phải trả khác*	*158.155.497*	*191.360.000*
	133.031.738.516	**273.016.432**
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	65.500.000	85.500.000
	65.500.000	**85.500.000**

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong năm			31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn	11.564.529.135	11.564.529.135	8.114.743.152	15.212.030.287	-	4.467.242.000	4.467.242.000
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	170.894.013.348	60.000.000.000	160.000.000.000	270.894.013.348	270.894.013.348
	11.564.529.135	**11.564.529.135**	**179.008.756.500**	**75.212.030.287**	**160.000.000.000**	**275.361.255.348**	**275.361.255.348**
b) Vay dài hạn							
Vay dài hạn	-	-	144.080.000.000	-	440.932.151.975	585.012.151.975	585.012.151.975
	-	**-**	**144.080.000.000**	**-**	**440.932.151.975**	**585.012.151.975**	**585.012.151.975**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	(170.894.013.348)	(60.000.000.000)	(160.000.000.000)	(270.894.013.348)	(270.894.013.348)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**-**	**-**				**314.118.138.627**	**314.118.138.627**

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	31/12/2025	01/01/2025
				VND	VND
Vay ngắn hạn				**4.467.242.000**	**11.564.529.135**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên	VND	Theo giấy nhận nợ	Thế chấp	4.467.242.000	-
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - CN Thái Nguyên	VND	Theo giấy nhận nợ	Thế chấp	-	8.498.544.056
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	VND	Theo giấy nhận nợ	Tín chấp	-	3.065.985.079
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả				**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	270.894.013.348	-
				275.361.255.348	**11.564.529.135**

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	31/12/2025	01/01/2025
							VND	VND
Vay dài hạn								
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Nam Thái Nguyên	VND	Năm đầu tiên là 6,6% từ năm thứ 2 tính theo lãi suất huy động tiết kiệm thông thường + biên độ tối thiểu 2,5 %	Đối với khoản vay để trả nợ Vietinbank Lưu Xá: Thời hạn vay đến 25/10/2026 Đối với dự án cụm công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	2028	Đầu tư dự án cụm công nghiệp Hạnh Phúc - Xuân Phương Trả nợ gốc hợp đồng vay Vietinbank	Thế chấp bằng tài sản, vốn góp của các cổ đông	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 sản	144.080.000.000	-
							585.012.151.975	**-**
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng							(270.894.013.348)	-
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng							**314.118.138.627**	**-**

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 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**	**2.202.346.314**	**-**	**197.901.493.789**
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	1.279.870.211	-	1.279.870.211
Số dư cuối năm trước	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**3.482.216.525**	**-**	**199.181.364.000**
Số dư đầu năm nay	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**3.482.216.525**	**-**	**199.181.364.000**
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	37.887.013.818	32.481.385.581	70.368.399.399
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	175.068.489.195	175.068.489.195
Số dư cuối năm nay	**195.000.000.000**	**29.736.000**	**205.199.847**	**464.211.628**	**41.369.230.343**	**207.549.874.776**	**444.618.252.594**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV STH Gateway	79.550.000.000	40,79%	-	0,00%
Công ty CP Đầu tư Sigma Group	41.660.000.000	21,36%	-	0,00%
Công ty CP Thương mại Thái Hưng	15.603.000.000	8,00%	36.000.000.000	18,46%
Bà Nguyễn Thị Vinh	19.695.000.000	10,10%	21.550.200.000	11,05%
Bà Nguyễn Thị Quy	-	0,00%	26.216.200.000	13,44%
Bà Bạch Phương Vinh	-	0,00%	21.546.000.000	11,05%
Các cổ đông khác	38.492.000.000	19,74%	89.687.600.000	45,99%
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

	Năm 2025	Năm 2024
	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 năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	19.500.000.000	19.500.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	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 Tổng công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	29.238.979.492	24.511.324.194
Doanh thu cung cấp dịch vụ	46.441.526.317	2.822.786.816
Doanh thu kinh doanh bất động sản	220.684.098.032	-
	296.364.603.841	**27.334.111.010**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	27.007.615.556	19.651.890.537
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.612.098.515	278.200.000
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	123.560.478.037	-
	164.180.192.108	**19.930.090.537**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.354.981.269	215.625.377
Lãi bán các khoản đầu tư	4.241.231.171	2.311.489.441
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	28.457	-
	9.596.240.897	**2.527.114.818**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.214.103.492	518.969.732
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.670.571.328	284.741.998
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	7.411	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(197.879.798)	(1.169.577.665)
Chi phí tài chính khác	41.844.067	-
	3.728.646.500	**(365.865.935)**

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.330.037.967	3.419.226.278
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.068.401.012	299.457.195
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.154.995.175	46.394.189
Chi phí khác bằng tiền	208.197.947	898.010.094
	20.761.632.101	**4.663.087.756**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	8.938.081.980	1.403.589.651
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	24.382.365	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	974.551.043	1.060.314.728
Thuế, phí và lệ phí	321.757.053	204.389.082
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.072.189.826	78.496.296
Chi phí khác bằng tiền	5.392.249.634	2.140.857.109
Lợi thế thương mại	2.138.396.455	-
	21.861.608.356	**4.887.646.866**

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	473.592.564
Thu nhập từ tiền bồi thường của công ty bảo hiểm	500.000.000	-
Thu nhập khác	263.934.034	63.751.854
	763.934.034	**537.344.418**

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	2.419.286	-
Các khoản khác	253.241.582	3.740.811
	255.660.868	**3.740.811**

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	1.601.682.536	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) Công ty con	16.572.807.912	-
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Lê Premium*	*16.572.807.912*	
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**18.174.490.448**	**-**

31. 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:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	37.887.013.818	1.279.870.211
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	37.887.013.818	1.279.870.211
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	19.500.000	19.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.943**	**66**

32. 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:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	37.887.013.818	1.279.870.211
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	37.887.013.818	1.279.870.211
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	19.500.000	19.500.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1.943**	**66**

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV STH Gateway	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Sigma Group	Cổ đông lớn
Bà Nguyễn Thị Vinh	Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Tuấn Dũng	Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	Cùng Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Le Mont	Cổ đông lớn của Công ty con
Công ty CP ĐT và Phát triển Thượng Đình Group	Bên liên quan của HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Đức Group	Bên liên quan của HĐQT
Công ty Cổ phần Xây dựng Le Mont	Công ty con của Công ty CP Đầu tư Le Mont
Công ty Cổ phần Đầu tư Golf Le Mont	Công ty con của Công ty CP Đầu tư Le Mont
Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Valley Việt Nam	Chủ tịch HĐQT là người đại diện pháp luật
Công ty Cổ phần Chè Quân Chu	Chủ tịch HĐQT là người đại diện pháp luật

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**26.372.167.680**	**6.786.309.018**
Công ty Cổ phần Đầu tư Le Mont	13.926.016.223	-
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	12.426.547.426	6.786.309.018
Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Valley Việt Nam	19.604.031	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	**2.060.776.948**	**-**
Công ty CP Đầu tư Sigma Group	599.070.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	1.461.706.948	-
Mua tài sản cố định	**200.630.939.221**	**-**
Công ty Cổ phần Thương mại Thái Hưng	200.630.939.221	

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

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

Trần Ngọc Mỹ	**Phùng Thị Hà**	**Lê Tuấn Dũng**
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thái Nguyên, ngày 30 tháng 01 năm 2026