



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

- Kiểm toán
- Audit
- Tư vấn Thuế
- Tax advisory
- Tư vấn Tài chính
- Financial advisory
- Thẩm định giá và xác định giá trị doanh nghiệp
- Valuation

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 27

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH, QUẢN LÝ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban điều hành, quản lý đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyen Van Hoang (Hans Nguyen)	Chủ tịch	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Thân Minh Thuận	Thành viên	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Hata Kojiro	Thành viên	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Nguyễn Đức Tùng	Thành viên độc lập	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên độc lập	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Văn Đại	Thành viên	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Tiến Mạnh	Thành viên	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Tôn Việt	Thành viên	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Ông Yung Cam Meng	Chủ tịch		Ngày 05 tháng 4 năm 2023
Ông David Cam Hao Ong	Phó Chủ tịch		Ngày 05 tháng 4 năm 2023
Bà Đinh Thị Hồng Vân	Thành viên		Ngày 05 tháng 4 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Thân Minh Thuận	Tổng Giám đốc	Ngày 05 tháng 6 năm 2023	
Ông Nguyễn Văn Đại	Tổng Giám đốc	Ngày 31 tháng 01 năm 2023	Ngày 05 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Vĩnh Phú	Tổng Giám đốc		Ngày 31 tháng 01 năm 2023
Ông David Cam Hao Ong	Phó Tổng Giám đốc		Ngày 31 tháng 01 năm 2023
Bà Đinh Thị Hồng Vân	Phó Tổng Giám đốc		Ngày 31 tháng 01 năm 2023

Ban Kiểm soát/Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Đức Tùng	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	
Bà Bùi Thị Hương Lan	Trưởng Ban	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Bà Trần Thị Thơm	Thành viên	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Bà Huỳnh Thị Thảo Sương	Thành viên	Ngày 05 tháng 4 năm 2023	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
Bà Cái Kim Thoa	Trưởng ban		Ngày 05 tháng 4 năm 2023
Ông Nguyễn Lê Quang	Thành viên		Ngày 05 tháng 4 năm 2023

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Thân Minh Thuận	Tổng Giám đốc	Ngày 05 tháng 6 năm 2023	
Ông Nguyễn Văn Đại	Tổng Giám đốc	Ngày 31 tháng 01 năm 2023	Ngày 05 tháng 6 năm 2023
Ông Yung Cam Meng	Chủ tịch		Ngày 31 tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chí Thọ,
Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Thân Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

Số: 015 /VACO/BCKT.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 (“Công ty”), được lập ngày 26 tháng 02 năm 2024, từ trang 05 đến trang 27, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là “Báo cáo tài chính hợp nhất”).

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi một Công ty kiểm toán khác, với Báo cáo kiểm toán số 61194318/22990873 ngày 08 tháng 3 năm 2023 đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.



Nguyễn Ngọc Thạch

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1822-2023-156-1

Thay mặt và đại diện cho

CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

Phạm Hoàng Việt

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 4924-2024-156-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		275.598.567.099	312.093.913.389
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	39.453.880.296	266.876.794.637
1. Tiền	111		39.453.880.296	1.531.122.693
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	265.345.671.944
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		233.626.528.048	43.044.909.535
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	101.319.099	42.257.292.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		73.527.667	-
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6	21.600.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	211.851.681.282	787.617.535
III. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.518.158.755	2.172.209.217
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	3.233.333	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		621.489	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	2.514.303.933	2.172.209.217
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.281.873.940	-
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		145.987.470	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	7	145.987.470	-
2. Tài sản cố định hữu hình	221	9	-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		-	-
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		596.663.409	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		596.663.409	-
III. Tài sản dài hạn khác	260		539.223.061	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8	539.223.061	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		276.880.441.039	312.093.913.389

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		4.570.072.506	53.653.127.196
I. Nợ ngắn hạn	310		4.570.072.506	53.653.127.196
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	10	-	34.572.454.400
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	701.680.171	15.238.647.779
3. Phải trả người lao động	314		-	88.632.682
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		130.000.000	15.000.000
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	12	73.999.612	73.999.612
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.664.392.723	3.664.392.723
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		272.310.368.533	258.440.786.193
I. Vốn chủ sở hữu	410	13	272.310.368.533	258.440.786.193
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		257.209.020.000	257.209.020.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		257.209.020.000	257.209.020.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		4.942.518.280	1.231.766.193
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.231.766.193	-
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		3.710.752.087	1.231.766.193
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		10.158.830.253	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		276.880.441.039	312.093.913.389



Thân Minh Thuận
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

Phan Thị Anh Phụng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	15	13.208.736.327	340.057.525.933
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10		13.208.736.327	340.057.525.933
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	16	10.480.022.222	92.515.899.457
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.728.714.105	247.541.626.476
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	18	6.385.387.442	11.224.134.958
6. Chi phí tài chính	22	19	-	168.310.957
7. Chi phí bán hàng	25	20	20.120.000	-
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	20	2.455.226.520	3.404.953.578
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		6.638.755.027	255.192.496.899
10. Thu nhập khác	31		8.750.001	-
11. Chi phí khác	32	21	1.445.978.724	77.060.892
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(1.437.228.723)	(77.060.892)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		5.201.526.304	255.115.436.007
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	1.331.943.964	51.094.433.234
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		3.869.582.340	204.021.002.773
16. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		3.710.752.087	204.021.002.773
17. Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		158.830.253	-
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	23	144	7.932

**Thân Minh Thuận**

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

Phan Thị Anh Phụng

Người lập biểu/Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.201.526.304	255.115.436.007
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	8.750.001	1.064.032.002
- Các khoản dự phòng	03	-	(2.532.793.043)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(3.274.137.443)	(260.225.386.481)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.936.138.862	(6.578.711.515)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(146.622.469.849)	(41.922.577.357)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(40.314.998.654)	34.778.030.851
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(542.456.394)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(952.788.592)	(53.781.651.737)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(186.496.574.627)	(67.504.909.758)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	(33.306.663.409)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22	210.000.000	312.537.276.148
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(44.450.000.000)	(6.236.685.227)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	22.850.000.000	21.211.322.989
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	158.944.932.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.770.323.695	11.844.632.169
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(50.926.339.714)	498.301.478.079
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	10.000.000.000	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(218.612.615.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	10.000.000.000	(218.612.615.200)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(227.422.914.341)	212.183.953.121
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	266.876.794.637	54.692.841.516
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	39.453.880.296	266.876.794.637



Thân Minh Thuận
 Tổng Giám đốc
 Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

Phan Thị Anh Phụng
 Người lập biểu/Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 trước là Công ty Cổ phần Siêu Thanh (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302563707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18 tháng 3 năm 2002. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được cấp theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 ngày 27 tháng 9 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính, số điện thoại, thay đổi ngành nghề kinh doanh chính và điều chỉnh chi tiết các ngành nghề kinh doanh phù hợp quy định.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 11 người (tại ngày 01/01/2023 là 04 người).

Trụ sở

Công ty đăng ký trụ sở tại BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chí Thọ, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là hoạt động tư vấn quản lý, cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình; đại lý môi giới, đấu giá hàng hóa; xây dựng nhà để ở; xây dựng nhà không để ở.

Hoạt động chính của Công ty là hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán và pháp luật); cho thuê thiết bị văn phòng; đại lý ký gửi hàng hóa; xây dựng nhà để ở; xây dựng nhà không để ở.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, Công ty chuyển đổi chủ chốt, chuyển đổi ngành nghề kinh doanh sang hoạt động chính là tư vấn quản lý. Thành lập Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 từ ngày 06 tháng 02 năm 2023.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8	BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chí Thọ, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	95	95	Hoạt động tư vấn quản lý

Các công ty con được hợp nhất

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)**Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 do không có Công ty con tại ngày kết thúc năm tài chính. Theo đó, số liệu trình bày trên cột so sánh của Báo cáo tài chính hợp nhất chỉ cho mục đích tham khảo và không so sánh được.

2. NĂM TÀI CHÍNH, CHUẨN MỤC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc (trừ báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo phương pháp gián tiếp) và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

Luật Kế toán đã có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017, trong đó bao gồm quy định về Đánh giá và Ghi nhận theo giá trị hợp lý, tuy nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành,*
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;*
- Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a, b và c trên đây) Công ty không có cơ sở để xác định được giá trị một cách đáng tin cậy do đó Công ty đang ghi nhận theo giá gốc.*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính của công ty mẹ và Báo cáo tài chính của công ty con do Công ty mẹ kiểm soát được lập tại ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

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

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và phải thu cho vay.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

Chi phí Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí nội thất văn phòng: Là chi phí cải tạo văn phòng làm việc và chi phí đồ dùng văn phòng, được phân bổ trong 02 năm từ khi bắt đầu sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong năm.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Các khoản đầu tư tài chính***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Nợ phải trả là số tiền có thể phải trả nhà cung cấp hoặc các đối tượng khác. Nợ phải trả được trình bày theo giá trị ghi sổ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông theo Điều lệ của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

Doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các Chuẩn mực Kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Thuế (Tiếp theo)**

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Danh sách các Bên liên quan của Công ty:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Siêu Thanh (tên cũ là: Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh)	Cùng thành viên chủ chốt đến ngày 07 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh	Cùng thành viên chủ chốt đến ngày 07 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Nam Thanh Sài Gòn	Cùng thành viên chủ chốt đến ngày 07 tháng 6 năm 2023
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và các thành viên có quan hệ mật thiết với các thành viên này	Thành viên chủ chốt

Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt	383.948.573	-
Tiền gửi ngân hàng	39.069.931.723	1.531.122.693
Các khoản tương đương tiền (i)	-	265.345.671.944
Cộng	<u>39.453.880.296</u>	<u>266.876.794.637</u>

- (i) Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các Ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc một tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,5%/năm đến 6,5%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh - Bên liên quan	-	42.257.292.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset Việt Nam	101.319.099	-
Cộng	<u>101.319.099</u>	<u>42.257.292.000</u>

6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Golden Cajú (i)	15.300.000.000	-
Ông Cai Hoàng Nghĩa (ii)	5.450.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Xuất nhập khẩu Hoàng Thịnh (iii)	850.000.000	-
Cộng	<u>21.600.000.000</u>	<u>-</u>

- (i) Khoản cho vay theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 02/HDHTKD/ST8-CAJU ngày 12/12/2023 giữa Công ty và Công ty TNHH Golden Cajú. Theo Hợp đồng này, thời hạn hợp tác từ ngày 31/7/2023 đến ngày 31/12/2023. Công ty sẽ nhận được lợi nhuận với một tỷ lệ cố định là 5.65%/năm tính trên số tiền góp vốn kinh doanh và theo số ngày thực tế của từng đợt góp vốn. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc hợp đồng, Công ty TNHH Golden Cajú phải thanh toán toàn bộ gốc cho Công ty. Cho đến thời điểm hiện nay, Công ty TNHH Golden Cajú đã thanh toán toàn bộ số dư khoản cho vay này lại cho ST8.

Phương án hợp tác kinh doanh nêu trên đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 83/2023/ST8/HĐQT-NQ ngày 12/12/2023, trên cơ sở dùng đầu tư góp vốn và chuyển toàn bộ số tiền đã góp vốn thành tiền hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Golden Cajú.

- (ii) Khoản cho vay cá nhân theo Hợp đồng 0108/HĐV-2023 ngày 01 tháng 8 năm 2023. Thời hạn cho vay là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất 10%/năm.
- (iii) Khoản phải thu cho vay theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 668/2023/HĐHTKD ngày 28/08/2023 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 (“Công ty con”) và Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại – Xuất nhập khẩu Hoàng Thịnh với giá trị 850.000.000 VND, lãi suất 0% với mục đích nộp tiền thuê rừng và thuê đất, nộp tiền thuê cho dự án “Trồng cây Cao su kết hợp quản lý rừng” tại tỉnh Lâm Đồng nhằm hợp tác để tìm kiếm, giới thiệu đối tác, khách hàng có nhu cầu đầu tư, phát triển khai thác và kinh doanh dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

7. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	211.851.681.282	-	787.617.535	-
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Anh Hương (i)	178.990.000.000	-	-	-
<i>Tạm ứng</i>	<i>10.000.000</i>	-	-	-
<i>Tiền lãi dự thu</i>	<i>282.681.282</i>	-	<i>787.617.535</i>	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	787.617.535	-
- Lãi dự thu	151	-	-	-
- Công ty TNHH Golden Cajú	282.681.131	-	-	-
<i>Ký cược, ký quỹ</i>	<i>32.569.000.000</i>	-	-	-
- Ông Lê Thanh Huy (ii)	25.000.000.000	-	-	-
- Ông Trần Duy Thiện (iii)	7.500.000.000	-	-	-
- Ông Kim Tekook	35.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	34.000.000	-	-	-
b) Dài hạn	145.987.470	-	-	-
<i>Ký quỹ, ký cược</i>	<i>145.987.470</i>	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	145.987.470	-	-	-
Cộng	211.997.668.752	-	787.617.535	-

(i) Khoản phải thu khác về hợp tác đầu tư theo hai hợp đồng được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 – Công ty con (“Thương mại ST8”) và Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Anh Hương (“Anh Hương”), trong đó:

- a. Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2023/HĐHTĐT/ST8-AH ngày 24/05/2023 giữa Thương mại ST8 và Anh Hương để hợp tác đầu tư mua lại hệ thống Nhà máy sản xuất lúa gạo tại Thành phố Cần Thơ. Tổng giá trị đầu tư theo hợp đồng là 160 tỷ VND, trong đó Thương mại ST8 đầu tư 65% và Anh Hương đầu tư 35%. Trong năm, Thương mại ST8 đã chuyển toàn bộ vốn góp theo cam kết của hợp đồng hợp tác là 104 tỷ VNĐ cho Anh Hương. Kết quả của hợp đồng hợp tác được phân chia theo tỷ lệ vốn góp của dự án đầu tư. Hợp đồng hợp tác không xác định biện pháp đảm bảo tài sản góp vốn của mỗi bên trong hoạt động hợp tác đầu tư này.

Tuy nhiên, theo Biên bản làm việc ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Thương mại ST8 và Anh Hương đã xác định dự án mua nhà máy gạo Cần Thơ không thành, do vậy giữa 02 bên đã xác định thay đổi sang phương án trên bằng dự án mua nhà máy gạo Hữu Thành, có ưu thế tiện lợi vì có cửa sông, dễ lưu thông hàng hóa. Tổng giá trị đất và phương án mua sắm xây dựng nhà máy mới khoảng 200.000.000.000 VND. Thời gian dự kiến hoàn thành quý 02 năm 2024, nếu Anh Hương không thực hiện được sẽ hoàn trả vốn theo yêu cầu của Công ty. Cho đến thời điểm phát hành báo cáo này, 02 bên vẫn tiếp tục thực hiện các công việc liên quan đến dự án mua nhà máy gạo Hữu Thành này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

7. PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

b. Hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2023/HĐHTĐT/ST8-AH ngày 24/05/2023 giữa Thương mại ST8 và Anh Hương:

- Nội dung hợp đồng: hợp tác đầu tư và sở hữu mỏ khoáng sản cao lanh tại tỉnh Bình Phước.
- Tổng giá trị theo hợp đồng là 115 tỷ VND, trong đó Thương mại ST8 đầu tư 65,2% và Anh Hương đầu tư 34,8%. Trong năm, Thương mại ST8 đã chuyển toàn bộ vốn góp theo cam kết của hợp đồng hợp tác là 75 tỷ VND cho Anh Hương.
- Kết quả của hợp đồng hợp tác được phân chia theo tỷ lệ vốn góp của dự án đầu tư.
- Thời gian hợp tác kinh doanh kể từ ngày ký biên bản bàn giao toàn bộ dự án cho đến khi hết vòng đời của dự án được quy định trong các tài liệu có liên quan đến dự án.
- Cho đến thời điểm phát hành báo cáo này, hợp đồng đang được Anh Hương triển khai và thương thảo với các chủ tài sản để thực hiện việc chuyển nhượng tài sản theo nội dung hợp tác đầu tư.
- Hợp đồng hợp tác không xác định biện pháp đảm bảo tài sản góp vốn của mỗi bên trong hoạt động hợp tác đầu tư này.
- Theo biên bản làm việc ngày 04 tháng 12 năm 2023 giữa Thương mại ST8 và Anh Hương, đối với dự án mỏ cao lanh Bình Phước đã đánh giá xong chất lượng có phù hợp với hàm lượng đã công bố. Cần thêm thời gian để bên bán thực hiện xong nghĩa vụ thuế với cơ quan Nhà nước với thời gian gia hạn cho bên bán ngày 30 tháng 3 năm 2024.

Hai hợp đồng này đều đã được thông qua theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông số 05/2023/NQ-ĐHĐCĐ/TMST8 ngày 23/5/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8.

(ii) Đây là giá trị đặt cọc để Công ty mua 03 thửa đất tại Thôn Ba Dùi, xã Khánh Bình, huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC/ST8-LTH ngày 26 tháng 6 năm 2023.

- Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cá nhân là ông Lê Thanh Huy.
- Tổng diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất của cả 03 thửa là 45.637,9 m².
- Số tiền đặt cọc đã được chuyển đến tài khoản cá nhân ông Lê Thanh Huy là 25.000.000.000 VND.
- Khoản đầu tư được thông qua tại Nghị quyết số 63/2023/ST8/NQ-HĐQT ngày 07/07/2023 của Hội đồng Quản trị, tiếp tục chủ trương đầu tư dự án Trầm Hương Resorts.
- Cho đến hiện nay, Công ty đã hoàn thiện việc thanh toán tiền đặt cọc mua 3 lô đất này và 02 bên đang tiến hành thương thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

(iii) Đây là giá trị đặt cọc để Công ty mua 04 thửa đất tại Thôn Hòn Lay, xã Khánh Hiệp, huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa theo Hợp đồng đặt cọc số 02/HĐĐC/ST8-TDT ngày 7 tháng 12 năm 2023.

- Khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cá nhân là ông Trần Duy Thiện.
- Tổng diện tích đã được cấp quyền sử dụng đất của cả 4 thửa là 15.490,17 m².
- Số tiền đặt cọc đã được chuyển đến tài khoản cá nhân ông Trần Duy Thiện là 7.500.000.000 VND.
- Khoản đầu tư được thông qua tại Nghị quyết số 63/2023/ST8/NQ-HĐQT ngày 07/07/2023 của Hội đồng Quản trị, tiếp tục chủ trương đầu tư dự án Trầm Hương Resorts.
- Cho đến hiện nay, Công ty đã hoàn thiện việc thanh toán tiền đặt cọc mua 4 lô đất này và 02 bên đang tiến hành thương thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	3.233.333	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.233.333	
b) Dài hạn	539.223.061	-
Chi phí trang trí, nội thất văn phòng	461.169.117	
Công cụ dụng cụ xuất dùng	78.053.944	
Cộng	542.456.394	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	-
- Mua trong năm	210.000.000
- Thanh lý, nhượng bán	(210.000.000)
Số dư cuối năm	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	-
- Khấu hao trong năm	8.750.001
- Thanh lý, nhượng bán	(8.750.001)
Số dư cuối năm	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối năm	-

10. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số có khả năng	Số có khả năng	Số có khả năng	Số có khả năng
	Giá trị	Giá trị	Giá trị	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Phân phối Synnex FPT	-	-	34.572.454.400	34.572.454.400
Cộng	-	-	34.572.454.400	34.572.454.400

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU / PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số phải nộp trong năm</u> VND	<u>Số đã nộp trong năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a) Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.487.205.112	537.792.697	(852.788.592)	2.172.209.217
Thuế thu nhập cá nhân	12.573.478	-	(12.573.478)	-
Các loại thuế, phí khác	14.525.343	-	(14.525.343)	-
Cộng	<u>2.514.303.933</u>	<u>537.792.697</u>	<u>(879.887.413)</u>	<u>2.172.209.217</u>
b) Các khoản phải nộp				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	4.743.154	113.273.289	(15.333.813.781)	15.225.283.646
Thuế thu nhập doanh nghiệp	694.151.267	794.151.267	(100.000.000)	13.364.133
Thuế thu nhập cá nhân	2.785.750	108.922.473	(119.500.856)	-
Các loại thuế, phí khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
Cộng	<u>701.680.171</u>	<u>1.019.347.029</u>	<u>(15.556.314.637)</u>	<u>15.238.647.779</u>

12. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	40.848.555	40.848.555
Các khoản thu hộ	33.151.057	33.151.057
Cộng	<u>73.999.612</u>	<u>73.999.612</u>

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u> VND	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u> VND	<u>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
Số đầu năm trước	257.209.020.000	15.838.430.420	-	273.047.450.420
Lãi năm trước	-	204.021.002.773	-	204.021.002.773
Chia cổ tức	-	(218.627.667.000)	-	(218.627.667.000)
Số cuối năm trước	<u>257.209.020.000</u>	<u>1.231.766.193</u>	<u>-</u>	<u>258.440.786.193</u>
Số đầu năm	<u>257.209.020.000</u>	<u>1.231.766.193</u>	<u>-</u>	<u>258.440.786.193</u>
Lãi trong năm	-	3.710.752.087	158.830.253	3.869.582.340
Vốn góp trong năm	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Số cuối năm	<u>257.209.020.000</u>	<u>4.942.518.280</u>	<u>10.158.830.253</u>	<u>272.310.368.533</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

13. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302563707, sửa đổi lần thứ 25 ngày 27 tháng 9 năm 2023, Vốn Điều lệ của Công ty là 257.209.020.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, chi tiết Vốn Điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Tỉ lệ %	Số cổ phiếu	Tỉ lệ %
Ông Nguyễn Văn Đại	3.150.000	12,25%	-	0,00%
Bà Trịnh Thị Thanh Truyền	1.250.000	4,86%	-	0,00%
Công ty Cổ phần Chứng khoán APG	1.220.000	4,74%	-	0,00%
Bà Phạm Thị Mai Duyên	-	0,00%	10.289.693	40,01%
Ông David Cam Hao Ong	-	0,00%	6.421.767	24,97%
Ông Yung Cam Meng	-	0,00%	6.113.770	23,77%
Các cổ đông khác	20.100.902	78,15%	2.895.672	11,26%
Cộng	25.720.902	100%	25.720.902	100%

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng Cổ phiếu đăng ký phát hành	25.720.902	25.720.902
- Số lượng Cổ phiếu đã phát hành	25.720.902	25.720.902
- Số lượng Cổ phiếu đang lưu hành	25.720.902	25.720.902

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Cổ tức đã thanh toán trong năm nay là 0 VND (năm trước là 218.627.667.000 VND).

14. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Trong năm, Công ty đang trong giai đoạn cơ cấu lại hoạt động kinh doanh và tái đầu tư nguồn vốn, tái cấu trúc lại doanh nghiệp, định hướng Công ty theo mô hình sở hữu tài sản (mô hình Holdings – mô hình công ty gồm công ty mẹ và nhiều công ty con, trong đó công ty mẹ nắm giữ vốn đầu tư vào công ty con để kiếm lợi nhuận) do đó trong năm Công ty chưa phát sinh nhiều hoạt động kinh doanh tạo doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, vì vậy Công ty không trình bày thêm thông tin bộ phận.

15. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.208.736.327	340.057.525.933
Doanh thu bán hàng hóa	10.561.000.000	40.437.600.000
Doanh thu bán bất động sản đầu tư	-	288.766.041.818
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.647.736.327	261.212.114
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	-	10.592.672.001
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.208.736.327	340.057.525.933

Công ty đang trong giai đoạn tái đầu tư, do đó doanh thu trong năm này chưa phát sinh nhiều. Năm trước, Công ty có doanh thu từ hoạt động bán hàng hóa là thiết bị văn phòng, thiết bị công trình, kinh doanh ô tô, cũng như có doanh thu từ thanh lý bất động sản đầu tư là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Vũng Tàu và Thành phố Hồ Chí Minh, do đó doanh thu năm trước biến động đáng kể so với doanh thu năm nay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

16. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn bán hàng hóa	10.340.300.000	39.286.880.000
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	-	52.164.987.455
Giá vốn cung cấp dịch vụ	139.722.222	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	-	1.064.032.002
Cộng	<u>10.480.022.222</u>	<u>92.515.899.457</u>

17. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn bất động sản đầu tư	-	91.451.867.455
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	30.294.552	-
Chi phí nhân công	1.238.362.366	2.397.505.934
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.750.001	1.064.032.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.091.500.792	510.152.292
Chi phí khác bằng tiền	266.281.031	497.295.352
Cộng	<u>2.635.188.742</u>	<u>95.920.853.035</u>

18. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	3.265.387.442	5.866.232.672
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (i)	3.120.000.000	5.346.000.000
Doanh thu tài chính khác	-	11.902.286
Cộng	<u>6.385.387.442</u>	<u>11.224.134.958</u>

- (i) Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 – Công ty con (“Thương mại ST8”) đã thực hiện đầu tư mua bán cổ phần tại Công ty Cổ phần Nhựa sinh thái Việt Nam (“Nhựa Sinh Thái”), cụ thể:
- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Thương mại ST8 số 09.03/2023/NQ-ĐHĐCĐ/TMST8 ngày 09/3/2023, Thương mại ST8 đã thực hiện mua 65% cổ phần của Nhựa Sinh Thái với giá mua là 182.000.000.000 VND. Mục đích để đầu tư trong ngắn hạn.
 - Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Thương mại ST8 số 05/2023/NQ-ĐHĐCĐ/TMST8 ngày 23/5/2023, Thương mại ST8 quyết định bán toàn bộ cổ phần tại Nhựa Sinh Thái với giá bán là 185.120.000.000 VND.
 - Thương mại ST8 đã hoàn tất việc mua bán cổ phần này tại ngày 25/5/2023. Các giao dịch này tạo kết quả lãi 3.120.000.000 VND, Thương mại ST8 đã ghi nhận toàn bộ vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm.

19. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	2.621.395.500
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính	-	(2.532.793.043)
Chi phí tài chính khác	-	79.708.500
Cộng	<u>-</u>	<u>168.310.957</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

20. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	20.120.000	-
Cộng	20.120.000	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	1.078.520.144	2.397.505.934
Chi phí đồ dùng văn phòng	30.294.552	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.750.001	-
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.091.500.792	510.152.292
Các khoản chi phí QLDN khác	263.281.031	497.295.352
Cộng	2.475.346.520	3.404.953.578

21. CHI PHÍ KHÁC

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế	1.440.693.517	77.060.892
Các khoản khác.	5.285.207	-
Cộng	1.445.978.724	77.060.892

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8	537.792.697	51.094.433.234
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8	794.151.267	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.331.943.964	51.094.433.234

23. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ	3.710.752.087	204.021.002.773
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.710.752.087	204.021.002.773
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	25.720.902	25.720.902
	144	7.932

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty bao gồm vốn điều lệ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	39.453.880.296	266.876.794.637
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	272.310.368.533	258.440.786.193
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,00	0,00

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

Các loại công cụ tài chính

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.453.880.296	266.876.794.637
Phải thu khách hàng và phải thu khác	179.228.012.911	42.257.292.000
Phải thu về cho vay	21.600.000.000	-
Các khoản ký quỹ	214.987.470	-
Tổng cộng	240.496.880.677	309.134.086.637
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán và phải trả khác	73.999.612	34.646.454.012
Chi phí phải trả	130.000.000	15.000.000
Tổng cộng	203.999.612	34.661.454.012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Công ty xác định giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính theo như Thuyết minh số 3, do Thông tư số 210/2009/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
Số cuối năm			
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.453.880.296	-	39.453.880.296
Phải thu khách hàng và phải thu khác	179.228.012.911	-	179.228.012.911
Phải thu về cho vay	21.600.000.000	-	21.600.000.000
Các khoản ký quỹ	69.000.000	145.987.470	214.987.470
Tổng cộng	240.350.893.207	145.987.470	240.496.880.677
Công nợ tài chính			
Phải trả người bán và phải trả khác	73.999.612	-	73.999.612
Chi phí phải trả	130.000.000	-	130.000.000
Tổng cộng	203.999.612	-	203.999.612
Chênh lệch thanh khoản thuần	240.146.893.595	145.987.470	240.292.881.065
	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
Số đầu năm			
Tài sản tài chính			
Tiền và các khoản tương đương tiền	266.876.794.637	-	266.876.794.637
Phải thu khách hàng và phải thu khác	42.257.292.000	-	42.257.292.000
Tổng cộng	309.134.086.637	-	309.134.086.637
Công nợ tài chính			
Phải trả người bán và phải trả khác	34.646.454.012	-	34.646.454.012
Chi phí phải trả	15.000.000	-	15.000.000
Tổng cộng	34.661.454.012	-	34.661.454.012
Chênh lệch thanh khoản thuần	274.472.632.625	-	274.472.632.625

Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp, Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

25. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, ngoài các số dư với các bên liên quan trình bày tại các thuyết minh số 05 và 13; Công ty còn có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Siêu Thanh (tên cũ là: Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh)		
Cho vay	-	70.350.000.000
Thu hồi tiền cho vay	-	70.350.000.000
Bán hàng	-	40.437.600.000
Bán tài sản	-	11.656.950.909
Lãi cho vay	-	725.075.647
Cổ tức	-	6.415.200.000
Công ty Cổ phần Ô tô Kim Thanh		
Cho vay	-	35.900.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

25. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Thu nhập Tổng Giám đốc và Thù lao Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
1	Ông Nguyễn Văn Hoàng (Hans Nguyễn)	Chủ tịch HĐQT	72.000.000	-
2	Ông Nguyễn Văn Bình	Chủ tịch HĐQT (Đã miễn nhiệm)	36.000.000	-
3	Ông Yung Cam Meng	Chủ tịch HĐQT (Đã miễn nhiệm)	54.000.000	216.000.000
4	Ông David Cam Hao Ong	P. Chủ tịch HĐQT (Đã miễn nhiệm)	15.000.000	576.000.000
5	Ông Nguyễn Văn Đại	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)	66.000.000	18.488.889
6	Bà Đinh Thị Hồng Vân	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)	39.000.000	516.000.000
7	Ông Hata Kojiro	Thành viên HĐQT	18.000.000	-
8	Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên Độc lập HĐQT	18.000.000	-
9	Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên HĐQT độc lập (Đã miễn nhiệm)	39.000.000	18.488.889
10	Ông Nguyễn Tôn Việt	Thành viên HĐQT độc lập (Đã miễn nhiệm)	27.000.000	-
11	Ông Nguyễn Tiến Mạnh	Thành viên HĐQT độc lập (Đã miễn nhiệm)	27.000.000	-
12	Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Thành viên HĐQT (Đã miễn nhiệm)	27.000.000	-
14	Bà Phạm Thị Thu Thủy	Thành viên HĐQT (Đã miễn nhiệm)	-	137.511.111
15	Ông Thân Minh Thuận	Tổng Giám đốc	88.000.000	-
16	Ông Phạm Vĩnh Phú	Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm)	-	420.000.000
17	Ông Trần Đức Tùng	Chủ tịch UBKT - TV Độc lập HĐQT	18.000.000	-
18	Bà Bùi Thị Hương Lan	Trưởng BKS/Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	21.000.000	4.266.667
19	Bà Cái Kim Thoa	Trưởng BKS (Đã miễn nhiệm)	66.316.111	350.579.037
20	Bà Trần Thị Thơm	Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	6.000.000	-
21	Bà Huỳnh Thị Thảo Sương	Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	6.000.000	-
22	Ông Nguyễn Lê Quang	Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	9.000.000	36.000.000
23	Bà Nguyễn Hồ Thanh Huy	Thành viên BKS (Đã miễn nhiệm)	-	31.733.333
Cộng			652.316.111	2.325.067.926

26. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác.



Thân Minh Thuận
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2024

Phan Thị Anh Phụng
Người lập biểu/Kế toán trưởng