

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CHO QUÝ IV KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 29 tháng 01 năm 2024

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	2-3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	6-22

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		71,725,025,015	312,093,913,389
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	20,870,959,852	266,876,794,637
1. Tiền	111		20,870,959,852	1,531,122,693
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	265,345,671,944
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		48,336,527,897	43,044,909,535
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	101,319,099	42,257,292,000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	73,527,667	-
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	15,300,000,000	-
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	32,861,681,131	787,617,535
III. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,517,537,266	2,172,209,217
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	3,233,333	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	2,514,303,933	2,172,209,217
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		191,281,873,940	-
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		145,987,470	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	145,987,470	-
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. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	190,000,000,000	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		190,000,000,000	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		539,223,061	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	539,223,061	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		263,006,898,955	312,093,913,389

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3,873,135,489	53,653,127,196
I. Nợ ngắn hạn	310		3,873,135,489	53,653,127,196
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	-	34,572,454,400
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	4,743,154	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	13	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		259,133,763,466	258,440,786,193
I. Vốn chủ sở hữu	410	14	259,133,763,466	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		1,924,743,466	1,231,766,193
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		1,231,766,193	1,231,766,193
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		692,977,273	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		263,006,898,955	312,093,913,389
(440 = 300 + 400)				



Thần Minh Thuận
 Tổng Giám đốc
 Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Phan Thị Anh Phụng
 Người lập biểu/Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho Quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Thuyết		Quý IV/2023	Quý IV/2022	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
	Mã số	minh				
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		357,481,588	42,379,418,182	2,647,736,327	340,057,525,933
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10	16	357,481,588	42,379,418,182	2,647,736,327	340,057,525,933
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11		-	39,286,880,000	139,722,222	92,515,899,457
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		357,481,588	3,092,538,182	2,508,014,105	247,541,626,476
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	18	799,480,968	1,954,854,156	2,244,056,797	11,224,134,958
6. Chi phí tài chính	22	19	-	-	-	168,310,957
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	20	513,624,581	858,938,268	2,084,085,416	3,404,953,578
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 26)	30		643,337,975	4,188,454,070	2,667,985,486	255,192,496,899
9. Thu nhập khác	31		-	-	8,750,001	-
10. Chi phí khác	32	21	5,513,368	20,000,000	1,445,965,517	77,060,892
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(5,513,368)	(20,000,000)	(1,437,215,516)	(77,060,892)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		637,824,607	4,168,454,070	1,230,769,970	255,115,436,007
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	130,067,596	852,788,592	537,792,697	51,094,433,234
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		507,757,011	3,315,665,478	692,977,273	204,021,002,773



Thần Minh Thuận
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Phan Thị Anh Phụng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho Quý IV kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1,230,769,970	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 từ hoạt động đầu tư	05	(2,252,806,798)	(260,225,386,481)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi	08	(1,013,286,827)	(6,578,711,515)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	41,515,363,048	(41,922,577,357)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(49,464,995,812)	34,778,030,851
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(542,456,394)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(852,788,592)	(53,781,651,737)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(10,358,164,577)	(67,504,909,758)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(33,306,663,409)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	210,000,000	312,537,276,148
3. Tiền chi cho vay	23	(20,900,000,000)	(6,236,685,227)
4. Tiền thu hồi cho vay	24	5,600,000,000	21,211,322,989
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(190,000,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	158,944,932,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2,748,993,201	11,844,632,169
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(235,647,670,208)	498,301,478,079
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. 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	-	(218,612,615,200)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(246,005,834,785)	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 kỳ (70 = 50 + 60)	70	20,870,959,852	266,876,794,637



Thần Minh Thuận
 Tổng Giám đốc
 Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Phan Thị Anh Phụng
 Người lập biểu/Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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, 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 7 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 kinh doanh chính, số điện thoại, ngành nghề kinh doanh chính và điều chỉnh chi tiết các ngành nghề kinh doanh phù hợp quy định của Công ty.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/9/2023 là 8 người (tại ngày 01/01/2023 là 04 người).

Trụ sở

Công ty đăng ký trụ sở tại BB-S02A, Tầng trệt, khu thương mại tòa nhà Babylon 3, Chung cư New City – Số 17 đường Mai Chí Thọ, Khu phố 7, Phường An Khánh, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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 văn phòng; đại lý, mô 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, pháp luật).

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.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

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, KTM tòa nhà Babylon 3, Chung cư New City – Số 17 đường Mai Chí Thọ, KP 7, P. An Khánh, Tp. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh .	95	95	Hoạt động tư vấn quản lý

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

2. KỶ KẾ TOÁN, CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023.

Chế độ Kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 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 riêng .

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

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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư sửa đổi bổ sung số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính riêng .

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng .

Đồng thời, Báo cáo tài chính riêng cũng được lập và phát hành cùng Báo cáo tài chính Hợp nhất , theo đó để có thông tin đầy đủ thì người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc Báo cáo tài chính riêng này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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:

- a) 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,
- b) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;
- c) Đối với tài sản và nợ phải trả (ngoài các mục a,b 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Các khoản đầu tư tài chính***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng tổn thất cho khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 từ sáu tháng trở lên, 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

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.

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 theo ước tính sử dụng.

Các chi phí trả trước khác: các chi phí trả trước khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ theo ước tính sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

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 kỳ.

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 kỳ

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 riêng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

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

- (a) 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;
- (b) 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;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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 riêng 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 riêng 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 thuần.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Bên liên quan (Tiếp theo)

Các bên liên quan của Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8	Công ty con
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
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 tài chính riêng của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, do đó Công ty không trình bày giao dịch với các bên liên quan trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, do đó Công ty không trình bày chỉ tiêu lãi cơ bản//lãi suy giảm trên cổ phiếu trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

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 riêng của Công ty.

4. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	214,136,493	-
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20,656,823,359	1,531,122,693
Các khoản tương đương tiền (i)	-	265,345,671,944
Cộng	20,870,959,852	266,876,794,637

- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con						
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 (i)	190.000.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Cộng	190.000.000.000	-	-	-	-	-

- (i) Trong kỳ, Công ty đã góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8 với số tiền 190.000.000.000 VND trong tổng số 200.000.000.000 VND Vốn Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty là 95% vốn Điều lệ của Công ty Cổ phần. Khoản đầu tư được thực hiện theo Nghị quyết số 33/2023/NQ-ĐHĐCĐ/ST8 ngày 05 tháng 4 năm 2023 của Đại Hội đồng cổ đông, và đã được Hội đồng Quản trị thông qua Quyết định số 12/QĐ-HĐQT/ST8 ngày 31 tháng 01 năm 2023 về việc thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8.

Trong kỳ, Công ty đã chuyển khoản toàn bộ tiền góp vốn với giá trị 190 tỷ VND và hoàn tất góp vốn vào ngày 14 tháng 3 năm 2023.

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 06 tháng 02 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu Tư Thương Mại ST8 có lợi nhuận.

- (*) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và 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 của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thiết bị Văn phòng Siêu Thanh - Bên liên quan	-	42,257,292,000
Nam	101,319,099	-
Cộng	101,319,099	42,257,292,000

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Golden Caju	15,300,000,000	-
Cộng	15,300,000,000	-

Khoản góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 02/HDHTKD/ST8-CAJU ngày 12/12/2023. Theo Hợp đồng này, thời hạn hợp tác từ ngày 31/7/2023 đến ngày 31/12/2023. ST8 sẽ nhận được lợi nhuận với một tỷ lệ cố định là 5.65%/năm tính trên số tiền góp vốn kinh doanh được tính 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 Caju phải thanh toán toàn bộ tiền góp vốn hợp tác kinh doanh cho ST8

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	32,861,681,131	-	787,617,535	-
Tạm ứng	10,000,000	-	-	-
Tiền lãi dự thu	282,681,131	-	787,617,535	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	787,617,535	-
- Công ty TNHH Golden Caju	282,681,131	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	32,569,000,000	-	-	-
- Ông Lê Thanh Huy (i)	25,000,000,000	-	-	-
- Ông Trần Duy Thiện (ii)	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	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	145,987,470	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	145,987,470	-	-	-
Cộng	33,007,668,601	-	787,617,535	-

- (i) 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.
 - Đến ngày 31/12/2023, Công ty đã hoàn thiện việc thanh toán tiền đặt cọc mua 3 lô đất này, đang tiến hành thương thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
 - 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.
- (ii) 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.
 - Đến ngày 31/12/2023, Công ty đã hoàn thiện việc thanh toán tiền đặt cọc mua 4 lô đất này, đang tiến hành thương thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
 - 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

9. 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	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	78,053,944	
Chi phí trang trí, nội thất văn phòng	461,169,117	
Cộng	542,456,394	-

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<u>Phương tiện vận tải</u>
	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	-

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số có khả năng</u>		<u>Số có khả năng</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>trả nợ</u>
	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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu				
Thuế GTGT	-			-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2,172,209,217	537,792,697	(852,788,592)	2,487,205,112
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	(12,573,478)	12,573,478
Các loại thuế khác	-	-	(14,525,343)	14,525,343
Cộng	2,172,209,217	537,792,697	(879,887,413)	2,514,303,933
	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
	VND	VND	VND	VND
b) Phải nộp				
Thuế GTGT	15,225,283,646	113,273,289	(15,333,813,781)	4,743,154
Thuế thu nhập cá nhân	13,364,133	105,015,473	(118,379,606)	-
Thuế môn bài	-	3,000,000	(3,000,000)	-
Cộng	15,238,647,779	221,288,762	(15,455,193,387)	4,743,154

13. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	40,848,555	40,848,555
Các khoản thu hộ	33,151,057	33,151,057
Cộng	73,999,612	73,999,612

14. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND
Số đầu năm trước	257,209,020,000	15,838,430,420	273,047,450,420
Lãi trong năm	-	204,021,002,773	204,021,002,773
Chia cổ tức	-	(218,627,667,000)	(218,627,667,000)
Số dư đầu năm	257,209,020,000	1,231,766,193	258,440,786,193
Lãi trong năm	-	692,977,273	692,977,273
Số dư cuối năm nay	257,209,020,000	1,924,743,466	259,133,763,466

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302563707, sửa đổi lần thứ 25 ngày 8 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 kỳ		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Văn Đại	3.150.000	12,25%	-	0,00%
Bà Phạm Tường Vi	1.250.000	4,86%	-	0,00%
Bà Trịnh Thị Thanh Truyền	1.250.000	4,86%	-	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	20.070.902	78,03%	2.895.672	11,26%
Tổng cộng	25.720.902	100%	25.720.902	100%

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	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.

15. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Trong kỳ, 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 các công ty con) do đó trong kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

16. DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	-	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	2,647,736,327	340,057,525,933

Công ty đang trong giai đoạn tái đầu tư, do đó doanh thu trong năm nay chưa phát sinh nhiều. Năm trước, Công ty thanh lý bất động sản đầu tư là quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại Thành phố Vũng Tàu và Thành phố Hồ Chí Minh, do đó doanh thu năm trước biến động đáng kể so với doanh thu năm nay.

17. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hàng bán	-	39,286,880,000
Giá vốn bán bất động sản đầu tư	-	52,164,987,455
Giá vốn bán cung cấp dịch vụ	139,722,222	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	-	1,064,032,002
Cộng	139,722,222	92,515,899,457

18. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	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	881,189,033	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	1,041,339,452	510,152,292
Chi phí khác bằng tiền	262,234,600	497,295,352
Cộng	2,223,807,638	95,920,853,035

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	2,244,056,797	5,866,232,672
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	5,346,000,000
Doanh thu tài chính khác	-	11,902,286
Cộng	2,244,056,797	11,224,134,958

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	2,621,395,500
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	(2,532,793,043)
Chi phí tài chính khác	-	79,708,500
Cộng	-	168,310,957

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	741,466,811	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	1,041,339,452	510,152,292
Các khoản chi phí QLDN khác	259,234,600	497,295,352
Cộng	2,084,085,416	3,404,953,578

22. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế	1,440,693,517	77,060,892
Các khoản khác.	5,272,000	-
Cộng	1,445,965,517	77,060,892

23. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	1,230,769,970	255,115,436,007
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được trừ</i>	<i>1,458,193,517</i>	<i>356,730,165</i>
Thu nhập chịu thuế	2,688,963,487	255,472,166,172
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	537,792,697	51,094,433,234

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 là phần vốn của các cổ đông 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

24. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro vốn (Tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền	20,870,959,852	266,876,794,637
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	259,133,763,466	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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	20,870,959,852	266,876,794,637	20,870,959,852	266,876,794,637
Phải thu khách hàng và phải thu khác	394,000,230	43,044,909,535	394,000,230	43,044,909,535
Các khoản ký quỹ	214,987,470	-	214,987,470	-
Phải thu về cho vay	15,300,000,000	-	15,300,000,000	-
Tổng cộng	36,779,947,552	309,921,704,172	21,479,947,552	309,921,704,172
Công nợ tài chính				
Phải trả người bán và phải trả khác	73,999,612	34,646,454,012	73,999,612	34,646,454,012
Chi phí phải trả	130,000,000	15,000,000	130,000,000	15,000,000
Tổng cộng	203,999,612	34,661,454,012	203,999,612	34,661,454,012

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

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. Tình 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 kỳ 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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.

Số cuối năm	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Tài sản tài chính			
Tiền	20,870,959,852	-	20,870,959,852
Phải thu khách hàng và phải thu khác	394,000,230	-	394,000,230
Các khoản ký quỹ	69,000,000	145,987,470	214,987,470
Phải thu về cho vay	15,300,000,000	-	15,300,000,000
Tổng cộng	36,633,960,082	145,987,470	36,779,947,552
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	36,429,960,470	145,987,470	36,575,947,940
Số đầu năm	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Tài sản tài chính			
Tiền	266,876,794,637	-	266,876,794,637
Phải thu khách hàng và phải thu khác	43,044,909,535	-	43,044,909,535
Tổng cộng	309,921,704,172	-	309,921,704,172
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	275,260,250,160	-	275,260,250,160

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính quý 4/2023 của Công ty.



Thân Minh Thuận
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 01 năm 2024

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Phan Thị Anh Phụng
Người lập biểu/Kê toán trưởng

