

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾ TOÁN QUÝ III
NĂM 2025**

TP. Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỲ KẾ TOÁN QUÝ III
NĂM 2025**

TP. Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN ST8
I am the author of this
document
2025.10.29 10:05:57+07'00'

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III	3 – 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ III	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ III	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III	7 -20

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn ST8 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (gọi tắt là “Báo cáo tài chính riêng quý III”) cho kỳ kế toán quý quý III năm 2025 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 kỳ 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 06 năm 2023	
Ông Thân Minh Thuận	Thành viên	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	Ngày 30 tháng 06 năm 2025
Bà Trần Thị Sương	Thành viên	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	
Ông Hata Kojiro	Thành viên	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	
Ông Phạm Phú Nguyễn	Thành viên	Ngày 26 tháng 06 năm 2024	
Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên độc lập	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	
Ông Nguyễn Đức Ngọc	Thành viên độc lập	Ngày 26 tháng 06 năm 2024	Ngày 30 tháng 06 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Thảo	Thành viên	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên độc lập	Ngày 26 tháng 06 năm 2024	

Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Hải Phong	Tổng Giám đốc	Ngày 16 tháng 09 năm 2024	Ngày 09 tháng 01 năm 2025
Bà Trần Thị Sương	Tổng Giám đốc	Ngày 09 tháng 01 năm 2025	

Ban Kiểm soát/Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Quốc Toàn	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	Ngày 26 tháng 06 năm 2024	
Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Ngày 30 tháng 06 năm 2023	

Người đại diện pháp luật

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

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trần Hải Phong	Tổng Giám đốc	Ngày 16 tháng 09 năm 2024	Ngày 09 tháng 01 năm 2025
Bà Trần Thị Sương	Tổng Giám đốc	Ngày 09 tháng 01 năm 2025	Ngày 16 tháng 09 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8

BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chí Thọ, KP.7
Phường An Khánh, 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 riêng quý III phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày. Trong việc lập các Báo cáo tài chính riêng quý III này, 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 riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng quý III trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- 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 riêng quý III hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 riêng quý III 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 riêng. 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 riêng quý III.

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng quý III đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 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 riêng.



Trần Thị Sương
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III*Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025*

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		40.696.228.041	82.126.173.970
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	336.617.728	1.230.947.641
1. Tiền	111		336.617.728	1.230.947.641
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	656.421.440	18.767.392.438
1. Chứng khoán kinh doanh	121		806.261.240	18.980.444.728
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(149.839.800)	(213.052.290)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		39.603.342.259	61.946.865.033
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	193.659.722	99.674.161
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		101.560.800	148.560.800
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	11.750.000.000	35.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	27.558.121.737	26.398.630.072
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		99.846.614	180.968.858
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	20.009.096	86.429.363
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		35.629.663	61.195.114
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	44.207.855	33.344.381
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		236.950.613.343	191.796.538.861
II. Tài sản cố định	220	13	58.399.354	-
1. Tài sản cố định vô hình	227		58.399.354	-
- Nguyên giá	228		70.200.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(11.800.646)	-
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		590.663.409	1.609.939.255
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	20	590.663.409	1.609.939.255
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	236.300.000.000	190.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		190.000.000.000	190.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		46.300.000.000	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.550.580	186.599.606
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	1.550.580	186.599.606
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		277.646.841.384	273.922.712.831

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ III (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		5.120.935.718	6.740.676.475
I. Nợ ngắn hạn	310		5.120.935.718	6.740.676.475
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		4.421.323	955.633
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	1.188.122.060	1.464.222.955
3. Phải trả người lao động	314		-	138.097.826
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		190.000.000	170.000.000
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	11	73.999.612	1.203.035.313
6. Vay ngắn hạn	320	14	-	99.972.025
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.664.392.723	3.664.392.723
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		272.525.905.666	267.182.036.356
I. Vốn chủ sở hữu	410	12	272.525.905.666	267.182.036.356
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		15.316.885.666	9.973.016.356
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		9.973.016.356	1.924.743.466
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		5.343.869.310	8.048.272.890
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		277.646.841.384	273.922.712.831



Trần Thị Hương
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ III

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế năm 2025	Lũy kế năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	15	648.826.149	116.076.309	1.395.765.467	953.761.792
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10		648.826.149	116.076.309	1.395.765.467	953.761.792
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	16	169.719.999	51.950.668	1.572.190.266	51.950.668
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		479.106.150	64.125.641	(176.424.799)	901.811.124
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	17	797.142.595	1.868.226.474	11.022.642.631	3.367.163.401
6. Chi phí tài chính	22	18	118.053.192	1.044.529.986	1.333.922.526	1.044.529.986
7. Chi phí bán hàng	25		150.000.000		684.000.000	
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	19	809.293.933	644.380.888	2.152.458.668	1.851.551.213
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 26)	30		198.901.620	243.441.241	6.675.836.638	1.372.893.326
10. Thu nhập khác	31	21			4.000.000	7.500.000.000
11. Chi phí khác	32			2.000.000	-	8.155.361
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-	(2.000.000)	4.000.000	7.491.844.639
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		198.901.620	241.441.241	6.679.836.638	8.864.737.965
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	39.780.324	48.288.256	1.335.967.328	1.772.947.593
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		159.121.296	193.152.985	5.343.869.310	7.091.790.372



Trần Thị Thương

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ III

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đến ngày 30/09/2025	Lũy kế đến ngày 30/09/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	6.679.836.638	8.864.737.965
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.850.000	-
- Các khoản dự phòng	03	(63.212.490)	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(2.834.293.017)	(2.255.504.634)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	3.788.181.131	6.609.233.331
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.138.737.062	8.291.677.675
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(251.451.991)	(1.125.437.028)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	251.469.293	144.466.921
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	18.174.183.488	(31.020.700.886)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.612.068.223)	(566.674.136)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	21.489.050.760	(17.667.434.123)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(43.140.000)	(627.276.982)
2. Tiền chi cho vay	23	(64.450.000.000)	(89.590.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay	24	88.000.000.000	104.890.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(46.300.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	509.731.352	2.538.185.765
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(22.283.408.648)	17.210.908.783
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	3.897.038	39.099.481.428
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(103.869.063)	(35.678.858.321)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(99.972.025)	3.420.623.107
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(894.329.913)	2.964.097.767
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.230.947.641	20.870.959.852
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	336.617.728	23.835.057.619



Trần Thị Sương

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

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

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập Đoàn 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 27 ngày 18 tháng 9 năm 2024 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 30/09/2025 là 10 người (tại ngày 01/01/2025 là 13 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 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.

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con trực tiếp

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam (Trước là: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại ST8)	BB-S02A, Tầng trệt, khu thương mại tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 đường Mai Chí Thọ, Khu phố 7, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	95,00	95,00	Hoạt động kinh doanh thương mại

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 (TIẾP THEO)

Công ty con gián tiếp

Tên công ty	Nơi đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	Hoạt động chính
Công ty TNHH Smoving	BB-S02A, Tầng trệt, khu thương mại tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 đường Mai Chí Thọ, Khu phố 7, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.	95,00	95,00	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (Bán buôn vali, cặp, túi ví,...)

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 quý III này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025.

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 quý III.

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 quý III.

Báo cáo tài chính riêng quý III 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng quý III**

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

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)**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng quý III 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 quý III 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 quý III 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:

- a) Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế;
- b) 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.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

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.

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 quý III 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 quý III thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất quý III.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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.

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)

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 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 trang trí 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.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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.
- 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.

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)****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 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.

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

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)**

Các bên liên quan của Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Smoving	Công ty con gián tiếp
Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và các thành viên	Thành viên chủ chốt
có quan hệ mật thiết với các thành viên này	

Báo cáo tài chính riêng quý III của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất quý III của Công ty, do đó Công ty không trình bày giao dịch với các bên liên quan trong Báo cáo tài chính riêng quý III của Công ty.

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Báo cáo tài chính riêng quý III của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất quý III 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 quý III 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 quý III của Công ty.

4. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	187.456.835	198.155.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	149.160.893	1.032.792.641
Cộng	336.617.728	1.230.947.641

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 VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
a) Chứng khoán kinh						
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao Su Đồng Nai (Mã CDR, tương đương 63.300 Cổ phiếu tại cuối kỳ) tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng	-	-	-	3.021.356.000	-	4.581.600.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (Mã BCE, tương đương 0 Cổ phiếu tại cuối kỳ)	-	-	-	8.927.118.200	-	12.665.000.000
Công ty Cổ phần Phụ Gia Nhựa (Mã PNG, tương đương 47.500 Cổ phiếu tại cuối kỳ)	-	-	-	1.758.757.000	-	1.788.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BKG Việt Nam (Mã BKG, tương đương 170.000 Cổ phiếu tại cuối kỳ)	568.367.800	(41.367.800)	527.000.000	568.367.800	(10.767.800)	557.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sao Mai - Bến Đình (Mã PSB, tương đương 20.800 Cổ phiếu tại cuối kỳ)	202.062.640	(108.472.000)	93.600.000	-	-	-
Các cổ phiếu khác	35.830.800	-	40.050.000	4.704.845.728	(202.284.490)	4.642.540.000
Cổ phiếu HCM	35.830.800	-	40.050.000			
Chênh lệch						
Cộng	806.261.240	(149.839.800)	660.650.000	18.980.444.728	(213.052.290)	24.234.740.000
b) Đầu tư vào Công ty con						
Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam (i)	190.000.000.000	-	(*)	190.000.000.000	-	(*)
Cộng	190.000.000.000	-		190.000.000.000		
c) Đầu tư khác						
Công ty Cổ phần AHS Holdings (ii)	46.300.000.000	-		-	-	
Cộng	46.300.000.000	-		-	-	

- (i) Khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam ("Ecogreen Agri"), với tỷ lệ sở hữu của Công ty là 95%. Hoạt động chính Ecogreen Agri là hoạt động kinh doanh thương mại. Báo cáo tài chính của Ecogreen Agri có lãi trong kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 07 năm 2025 đến ngày 30 tháng 9 năm 2025 và có lãi lũy kế tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2025.
- (ii) Công ty Cổ phần AHS Holdings thành lập ngày 23/11/2021, có trụ sở tại Cụm Công nghiệp Nghĩa Dũng, xã Tân Kỳ, tỉnh Nghệ An, Việt Nam. Vốn điều lệ 900.000.000.000 VND. Công ty Cổ phần Tập đoàn ST8 sở hữu 4.630.000 cổ phần, tương ứng 5,14% vốn điều lệ, tỷ lệ biểu quyết tương ứng với tỷ lệ vốn góp.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)	193.659.722	99.674.161
Cộng	193.659.722	99.674.161

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam (i)	450.000.000	35.300.000.000
Ông Ngô Thanh Trà	11.300.000.000	-
Cộng	11.750.000.000	35.300.000.000

(i) Khoản cho vay ngắn hạn với Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam theo Hợp đồng số 1612/2024/HDVV ngày 18 tháng 12 năm 2024, hợp đồng cho vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất 8%/năm. Khoản vay này đã được HĐQT thông qua theo nghị quyết số 58/2024/HĐQT-NQ.

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	27.558.121.737	-	26.398.630.072	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)	-	-	1.131.070.000	-
Tiền lãi dự thu	2.392.134.267	-	67.572.602	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
- Bà Trần Thị Kim Dung	363.178.132	-	-	-
- Bà Nguyễn Thủy Huyền	122.739.715	-	-	-
- Ông Ngô Thanh Trà	468.397.265	-	-	-
- Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam	1.437.819.155	-	67.572.602	-
Ký cược, ký quỹ	25.165.987.470	-	25.199.987.470	-
- Ông Lê Thanh Huy (i)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Công ty TNHH Bất động sản Thành Phố Mới	145.987.470	-	-	-
- Các đối tượng khác	20.000.000	-	20.000.000	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	-	-
- Công ty TNHH Bất động sản Thành Phố Mới	-	-	-	-
Cộng	27.558.121.737	-	26.398.630.072	-

- (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 3 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.

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này

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

- 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.
- Do một số vấn đề pháp lý về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên Ông Lê Thanh Huy đã làm đơn đề nghị gia hạn thời gian hoàn thành việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất của 3 lô đất này đến quý 3 năm 2025. Công ty đã chấp nhận đơn đề nghị theo Công văn số 01/CVCT/ST8-LTH ngày 28 tháng 02 năm 2024.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	20.009.096	86.429.363
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	3.850.645
Các khoản khác	20.009.096	82.578.718
b) Dài hạn	1.550.580	186.599.606
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.550.580	35.024.540
Chi phí trang trí, nội thất văn phòng	-	136.437.069
Các khoản khác	-	15.137.997
Cộng	21.559.676	273.028.969

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân	18.819.038	106.119.997	112.693.330	25.392.371
Các loại thuế khác	14.525.343	-	4.290.141	18.815.484
Cộng	33.344.381	106.119.997	116.983.471	44.207.855
	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
b) Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.464.222.955	1.335.967.328	1.612.068.223	1.188.122.060
Cộng	1.464.222.955	1.335.967.328	1.612.068.223	1.188.122.060

11. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	40.848.555	40.848.555
Các khoản thu hộ	33.151.057	33.151.057
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)	-	1.129.035.701
Cộng	73.999.612	1.203.035.313

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Số đầu năm trước	257.209.020.000	1.924.743.466	259.133.763.466
Lãi trong năm	-	8.048.272.890	8.048.272.890
Số dư đầu năm	257.209.020.000	9.973.016.356	267.182.036.356
Lãi trong kỳ	-	5.343.869.310	5.343.869.310
Số dư cuối kỳ này	257.209.020.000	15.316.885.666	272.525.905.666

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302563707, sửa đổi lần thứ 29 ngày 19 tháng 9 năm 2025, Vốn Điều lệ của Công ty là 257.209.020.000 VND. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, 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	%
Vốn góp các cổ đông khác	25.720.902	100%	25.720.902	100%
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.

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***13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Tổng cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	-	-
Mua trong kỳ	70.200.000	70.200.000
Số dư cuối kỳ	<u>70.200.000</u>	<u>70.200.000</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong kỳ	5.850.000	5.850.000
Tăng khác	5.950.646	5.950.646
Số dư cuối kỳ	<u>11.800.646</u>	<u>11.800.646</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối kỳ	<u>58.399.354</u>	<u>58.399.354</u>

14. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư và tư vấn quản lý. Trong kỳ, Công ty chưa phát sinh nhiều hoạt động kinh doanh tạo doanh thu cung cấp dịch vụ, các hoạt động chính đều phát sinh tại Thành phố Hồ Chí Minh, vì vậy Công ty không trình bày thêm thông tin bộ phận.

15. DOANH THU

	<u>Lũy kế đến</u>	<u>Lũy kế đến</u>
	<u>ngày 30/09/2025</u>	<u>ngày 30/09/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.395.765.467	953.761.792
Cộng	<u>1.395.765.467</u>	<u>953.761.792</u>

16. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Lũy kế đến</u>	<u>Lũy kế đến</u>
	<u>ngày 30/09/2025</u>	<u>ngày 30/09/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.572.190.266	51.950.668
Cộng	<u>1.572.190.266</u>	<u>51.950.668</u>

17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Lũy kế đến</u>	<u>Lũy kế đến</u>
	<u>ngày 30/09/2025</u>	<u>ngày 30/09/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi	509.731.352	10.163.717
Lãi cho vay	2.324.561.665	2.245.340.917
Lãi đầu tư chứng khoán kinh doanh	8.188.349.614	1.111.658.767
Cộng	<u>11.022.642.631</u>	<u>3.367.163.401</u>

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

18. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Lũy kế đến ngày 30/09/2025	Lũy kế đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Lỗ đầu tư chứng khoán kinh doanh	1.342.554.800	524.755.651
Dự phòng (hoàn nhập) tổn thất đầu tư tài chính	(63.212.490)	342.996.800
Chi phí tài chính khác	54.580.216	176.777.535
Cộng	1.333.922.526	1.044.529.986

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Lũy kế đến ngày 30/09/2025	Lũy kế đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
<i>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</i>		
Chi phí nhân viên	684.000.000	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	-
Cộng	684.000.000	-
<i>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>		
Chi trả trợ cấp thôi việc	-	-
Chi phí nhân viên	475.274.267	481.439.404
Chi phí vật liệu quản lý	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	77.332.933	56.248.088
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.850.000	-
Thuế, phí và lệ phí	-	3.000.000
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.423.001.468	1.136.663.721
Các khoản chi phí QLDN khác	171.000.000	174.200.000
Cộng	2.152.458.668	1.851.551.213

20. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Trầm Hương resorts	590.663.409	1.588.879.255
Phần mềm kế toán	-	21.060.000
Cộng	590.663.409	1.609.939.255

21. THU NHẬP KHÁC

	Lũy kế đến ngày 30/09/2025	Lũy kế đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Thu từ vi phạm hợp đồng	-	7.500.000.000
Các khoản khác	4.000.000	-
Cộng	4.000.000	7.500.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8

BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City –

Số 17 Mai Chí Thọ Chí Thọ, KP.7, P. An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

MẪU SỐ B 02-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

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***22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Lũy kế đến ngày 30/09/2025	Lũy kế đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	6.679.836.638	8.864.737.965
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được trừ</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Thu nhập chịu thuế	6.679.836.638	8.864.737.965
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.335.967.328	1.772.947.593

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

**Trần Thị Hương**

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Phan Thị Anh Phụng

Người lập biểu/Kế toán trưởng

