

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ KẾ TOÁN QUÝ I
NĂM 2026**

TP. Hồ Chí Minh, tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CHO KỲ KẾ TOÁN QUÝ I NĂM 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN ST8
I am the author of this
document
2026.04.29
18:23:56
+07'00'

TP. Hồ Chí Minh, Tháng 04 năm 2026



MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8

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

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 I của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 (gọi tắt là “Báo cáo tài chính riêng quý I”) cho kỳ kế toán quý I năm 2026 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 Nguyên	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 9 năm 2024	Ngày 09 tháng 01 năm 2025
Bà Trần Thị Sương	Tổng Giám đốc	Ngày 09 tháng 01 năm 2025	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8

BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai Chí Thọ,
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 I phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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 I 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 I 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 I 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 riêng quý I 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 I.

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng quý I đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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 04 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG QUÝ I

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		36.688.740.007	37.716.939.994
I. Tiền	110	4	228.642.776	244.757.384
1. Tiền	111		228.642.776	244.757.384
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		601.960.940	624.310.640
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5	806.261.240	806.261.240
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5	(204.300.300)	(181.950.600)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		35.653.830.308	36.780.634.113
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	122.646.329	68.337.720
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		225.560.800	218.560.800
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	7.715.000.000	8.815.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	27.590.623.179	27.678.735.593
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		204.305.983	67.237.857
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	4.196.030	12.102.563
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.243.497	16.867.439
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	192.866.456	38.267.855
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		237.083.350.233	237.089.500.812
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		145.987.470	145.987.470
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	145.987.470	145.987.470
II. Tài sản cố định	220	13	46.699.354	52.549.354
1. Tài sản cố định vô hình	227		46.699.354	52.549.354
- Nguyên giá	228		70.200.000	70.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(23.500.646)	(17.650.646)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		590.663.409	590.663.409
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		590.663.409	590.663.409
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260		236.300.000.000	236.300.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	261	5	190.000.000.000	190.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5	46.300.000.000	46.300.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	270		-	300.579
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		-	300.579
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		273.772.090.240	274.806.440.806

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		3.934.882.761	4.557.338.330
I Nợ ngắn hạn	310		3.934.882.761	4.557.338.330
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		6.490.426	10.024.733
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	-	618.921.262
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		190.000.000	190.000.000
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	11	73.999.612	73.999.612
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.664.392.723	3.664.392.723
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		269.837.207.479	270.249.102.476
I Vốn chủ sở hữu	410	12	269.837.207.479	270.249.102.476
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		12.628.187.479	13.040.082.476
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		13.040.082.476	9.973.016.356
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		(411.894.997)	3.067.066.120
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		273.772.090.240	274.806.440.806



Trần Thị Thương
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Phan Thị Anh Phụng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG QUÝ I
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lấy kể từ đầu năm đến cuối kỳ báo cáo			
			Quý I/2026	Quý I/2025	Lấy kể 2026	Lấy kể 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		395.268.720	330.781.103	395.268.720	330.781.103
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10	15	395.268.720	330.781.103	395.268.720	330.781.103
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	16	234.212.307	17.223.999	234.212.307	17.223.999
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		161.056.413	313.557.104	161.056.413	313.557.104
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	17	212.541.380	6.635.625.508	212.541.380	6.635.625.508
6. Chi phí tài chính	23	18	22.505.462	439.339.470	22.505.462	439.339.470
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		-	188.764	-	188.764
7. Chi phí bán hàng	25	19	281.250.000	267.000.000	281.250.000	267.000.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	19	481.733.998	591.512.420	481.733.998	591.512.420
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 26)	30		(411.891.667)	5.651.330.722	(411.891.667)	5.651.330.722
10. Thu nhập khác	31		-	-	-	-
11. Chi phí khác	32		3.330	-	3.330	-
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.330)	-	(3.330)	-
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(411.894.997)	5.651.330.722	(411.894.997)	5.651.330.722
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	22	-	1.130.266.144	-	1.130.266.144
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		(411.894.997)	4.521.064.578	(411.894.997)	4.521.064.578



Trần Thị Sương
 Tổng Giám đốc
 Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Phan Thị Anh Phụng
 Người lập biểu/Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG QUÝ I*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(411.894.997)	3.833.832.650
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	5.850.000	11.700.000
- Các khoản dự phòng	03	22.349.700	(31.101.690)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(212.541.380)	(3.101.169.632)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi	08	(596.236.677)	713.261.328
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(206.283.268)	1.171.761.288
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	144.310.961	(267.928.581)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	8.207.112	260.625.827
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	18.174.183.488
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(766.766.530)	(1.612.068.223)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.416.768.402)	18.439.835.127
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	-	(21.060.000)
2. Tiền chi cho vay	23	-	(117.850.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay	24	1.100.000.000	144.335.000.000
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	300.653.794	510.006.641
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.400.653.794	(19.326.053.359)
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	503.897.038
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(603.869.063)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(99.972.025)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(16.114.608)	(986.190.257)
Tiền đầu năm	60	244.757.384	1.230.947.641
Tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	228.642.776	244.757.384



Trần Thị Suong

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Phan Thị Anh Phụng

Người lập biểu/Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*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 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 30 ngày 10 tháng 12 năm 2025 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 31/03/2026 là 10 người (tại ngày 01/01/2026 là 10 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 I

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 I này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026.

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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư sửa đổi số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 cũng như 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 I.

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 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư sửa đổi số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 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 I.

Báo cáo tài chính riêng quý I 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.

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**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng quý I**

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng quý I 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 I 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 I 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 I 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 I thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất quý I.

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)***Đầu tư vào công ty con (Tiếp theo)***

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.

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 cài 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 phân 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 I 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 quý I 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.

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 có quan hệ mật thiết với các thành viên này	Thành viên chủ chốt

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

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

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

4. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	193.204.000	194.596.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	35.438.776	50.161.384
Cộng	228.642.776	244.757.384

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 năm			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) Đầu tư tài chính ngắn hạn	806.261.240	(204.300.300)	601.960.940	806.261.240	(181.950.600)	624.310.640
<i>a1) Chứng khoán kinh doanh</i>	<i>806.261.240</i>	<i>(204.300.300)</i>	<i>601.960.940</i>	<i>806.261.240</i>	<i>(181.950.600)</i>	<i>624.310.640</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư BKG Việt Nam (Mã BKG, tương đương 170.000 Cổ phiếu tại cuối năm)	568.367.800	(124.667.800)	443.700.000	568.367.800	(80.467.800)	487.900.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sao Mai - Bến Đình (Mã PSB, tương đương 20.000 Cổ phiếu tại cuối năm)	202.072.000	(79.352.000)	122.720.000	202.072.000	(100.152.000)	101.920.000
Các cổ phiếu khác	35.821.440	(280.500)	35.540.940	35.821.440	(1.330.800)	34.490.640
b) Đầu tư tài chính dài hạn	236.300.000.000	-	236.300.000.000	236.300.000.000	-	236.300.000.000
<i>b1) Đầu tư vào Công ty con</i>	<i>190.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>190.000.000.000</i>	<i>190.000.000.000</i>	<i>-</i>	<i>190.000.000.000</i>
Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam (i)	190.000.000.000	-	(*)	190.000.000.000	-	(*)
<i>b2) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>	<i>46.300.000.000</i>	<i>-</i>	<i>46.300.000.000</i>	<i>46.300.000.000</i>	<i>-</i>	<i>46.300.000.000</i>
Công ty Cổ phần AHS Holding (ii)	46.300.000.000	-	(*)	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 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026 và có lãi lũy kế tính đến ngày 31 tháng 03 năm 2026.
- (ii) Công ty Cổ phần AHS Holding 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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam)	122.646.329	68.337.720
Cộng	122.646.329	68.337.720

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam (i)	-	200.000.000
Ông Ngô Thanh Trà (ii)	7.715.000.000	8.615.000.000
Cộng	7.715.000.000	8.815.000.000

(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.

(ii) Khoản phải thu cho vay với ông Ngô Thanh Trà với giá trị 7.715.000.000 VND, lãi suất cho vay 10%/năm với thời hạn 06 tháng, khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	27.590.623.179	-	27.678.735.593	-
Tiền lãi dự thu	2.570.623.179	-	2.658.735.593	-
- Bà Trần Thị Kim Dung	363.178.132	-	363.178.132	-
- Bà Nguyễn Thúy Huyền	122.739.715	-	122.739.715	-
- Ông Ngô Thanh Trà	938.765.628	-	727.491.746	-
- Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam	1.145.939.704	-	1.445.326.000	-
Ký cược, ký quỹ	25.020.000.000	-	25.020.000.000	-
- Ông Lê Thanh Huy (i)	25.000.000.000	-	25.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	20.000.000	-	20.000.000	-
b) Dài hạn	145.987.470	-	145.987.470	-
Ký cược, ký quỹ	145.987.470	-	145.987.470	-
- Công ty TNHH Bất động sản Thành Phố Mới	145.987.470	-	145.987.470	-
Cộng	27.736.610.649	-	27.824.723.063	-

(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.

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 2 năm 2026. 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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	4.196.030	12.102.563
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	1.262.804
Các khoản khác	4.196.030	10.839.759
b) Dài hạn	-	300.579
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	300.579
Chi phí trang trí, nội thất văn phòng	-	-
Các khoản khác	-	-
Cộng	4.196.030	12.403.142

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	147.845.268	147.845.268
Thuế thu nhập cá nhân	19.452.371	68.635.930	75.389.263	26.205.704
Các loại thuế khác	18.815.484	-	-	18.815.484
Cộng	38.267.855	68.635.930	223.234.531	192.866.456

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
b) Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	618.921.262	-	618.921.262	-
Cộng	618.921.262	-	618.921.262	-

11. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	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)	-	-
Cộng	73.999.612	73.999.612

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 VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số đầu năm trước	257.209.020.000	9.973.016.356	267.182.036.356
Lãi trong năm	-	3.067.066.120	3.067.066.120
Số dư đầu năm	257.209.020.000	13.040.082.476	270.249.102.476
Lãi trong năm	-	(411.894.997)	(411.894.997)
Số dư cuối năm nay	257.209.020.000	12.628.187.479	269.837.207.479

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302563707, sửa đổi lần thứ 30 ngày 10 tháng 12 năm 2025, Vốn Điều lệ của Công ty là 257.209.020.000 VND. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, chi tiết Vốn Điều lệ đã được góp đủ như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu VND	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu VND	Tỷ lệ %
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.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	70.200.000	70.200.000
Mua trong năm	-	-
Số dư cuối năm	70.200.000	70.200.000
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	17.650.646	17.650.646
Khấu hao trong năm	5.850.000	5.850.000
Tăng khác	-	-
Số dư cuối năm	23.500.646	23.500.646
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	52.549.354	52.549.354
Tại ngày cuối năm	46.699.354	46.699.354

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***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>Quý 1/2026</u>	<u>Quý 1/2025</u>
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	395.268.720	330.781.103
Cộng	<u>395.268.720</u>	<u>330.781.103</u>

16. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý 1/2026</u>	<u>Quý 1/2025</u>
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	234.212.307	17.223.999
Cộng	<u>234.212.307</u>	<u>17.223.999</u>

17. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý 1/2026</u>	<u>Quý 1/2025</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi	653.794	848.061
Lãi cho vay	211.887.586	879.934.257
Lãi đầu tư chứng khoán kinh doanh		5.754.843.190
Doanh thu tài chính khác		
Cộng	<u>212.541.380</u>	<u>6.635.625.508</u>

18. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 1/2026</u>	<u>Quý 1/2025</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	188.764
Lỗ đầu tư chứng khoán kinh doanh		97.906.047
Dự phòng (hoàn nhập) tổn thất đầu tư tài chính	22.349.700	305.930.580
Chi phí tài chính khác	155.762	35.314.079
Cộng	<u>22.505.462</u>	<u>439.339.470</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

19. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Quý 1/2026</u>	<u>Quý 1/2025</u>
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	281.250.000	267.000.000
Chi phí vật liệu, bao bì		-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng		-
Chi phí khấu hao TSCĐ		-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Cộng	281.250.000	267.000.000
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	174.537.450	174.234.200
Chi phí đồ dùng văn phòng	8.207.112	23.347.499
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.850.000	
Thuế, phí và lệ phí		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	236.139.436	336.930.721
Các khoản chi phí QLDN khác	57.000.000	57.000.000
Cộng	481.733.998	591.512.420

20. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Dự án Trầm Hương resorts	590.663.409	590.663.409
Cộng	590.663.409	590.663.409

21. THU NHẬP KHÁC

	<u>Quý 1/2026</u>	<u>Quý 1/2025</u>
	VND	VND
Thu từ vi phạm hợp đồng	-	-
Các khoản khác		
Cộng	-	-

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**

	<u>Quý 1/2026</u>	<u>Quý 1/2025</u>
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	<u>(411.894.997)</u>	<u>5.651.330.722</u>
Thu nhập chịu thuế	<u>(411.894.997)</u>	<u>5.651.330.722</u>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<u>-</u>	<u>1.130.266.144</u>

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

**Trần Thị Sương**

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Phan Thị Anh Phụng

Người lập biểu/Kế toán trưởng