

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

**CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP
ĐOÀN ST8**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN ST8
DN: C=VN, E=TPH@CN, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8,
OID.0.9.2342.1.920030.100.1.1=
MST:0302563707
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.08.26 17:01:35+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
CHO KỲ HOẠT ĐỘNG TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026
ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8

BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City - Số 17 Mai Chí Thọ
Khu phố 7, P. An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh

MỤC LỤC

	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	01 – 02
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	03
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	04 – 05
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	06
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	07
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	08 - 26

25A
CH
IÁNH P
C
ÁCH N
KIẾ
V
H PH

P.T
N.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8

BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City - Số 17 Mai Chí Thọ
Khu phố 7, P. An Khánh, Tp. 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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 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 Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày phê duyệt báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Hoàng (Hans Nguyễn)	Chủ tịch
Ông Hata Kojiro	Thành viên
Ông Phạm Phú Nguyên	Thành viên
Bà Trần Thị Sương	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thảo	Thành viên
Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên độc lập
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên độc lập

Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Bà Trần Thị Sương	Tổng Giám đốc

Ủy ban Kiểm toán

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Quốc Toàn	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán
Ông Đoàn Thế Toàn	Thành viên Ủy ban Kiểm toán

Người đại diện pháp luật

Họ và tên	Chức vụ
Bà Trần Thị Sương	Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8

BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City - Số 17 Mai Chí Thọ
Khu phố 7, P. An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

TRÁCH NHIỆM CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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 giữa niên độ tuân thủ Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. 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 xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Trần Thị Sương
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Số: 192/VACO/BCSX.HCM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn ST8

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn ST8 (“Công ty”), được phê duyệt ngày 24 tháng 8 năm 2026, từ trang 04 đến trang 26, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả của cuộc soát xét. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.



Nguyễn Ngọc Thạch
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1822-2023-156-1
Thay mặt và đại diện cho
**CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		36.288.227.204	37.716.939.994
I. Tiền	110	5	231.346.318	244.757.384
1. Tiền	111		231.346.318	244.757.384
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	10.624.204.731	12.098.046.233
1. Chứng khoán kinh doanh	121		202.062.640	806.261.240
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(95.992.000)	(181.950.600)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		10.518.134.091	11.473.735.593
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		25.235.611.175	25.306.898.520
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		83.800.375	68.337.720
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		131.810.800	218.560.800
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	25.020.000.000	25.020.000.000
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		197.064.980	67.237.857
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		228.080	12.102.563
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		21.250.444	16.867.439
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	8	175.586.456	38.267.855
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		225.425.261.920	237.089.500.812
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		145.987.470	145.987.470
1. Phải thu dài hạn khác	215		145.987.470	145.987.470
II. Tài sản cố định	220		40.849.354	52.549.354
1. Tài sản cố định vô hình	227	9	40.849.354	52.549.354
- Nguyên giá	228		70.200.000	70.200.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(29.350.646)	(17.650.646)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	590.663.409
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	590.663.409
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	225.238.425.096	236.300.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		190.000.000.000	190.000.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		46.300.000.000	46.300.000.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(11.061.574.904)	-
V. Tài sản dài hạn khác	270		-	300.579
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		-	300.579
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		261.713.489.124	274.806.440.806

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.920.002.035	4.557.338.330
I. Nợ ngắn hạn	310		3.920.002.035	4.557.338.330
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		8.483.033	10.024.733
2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		40.848.555	40.848.555
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	8	-	618.921.262
4. Phải trả người lao động	315		156.026.667	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		-	190.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	320		50.251.057	33.151.057
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.664.392.723	3.664.392.723
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	10	257.793.487.089	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	420		584.467.089	13.040.082.476
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		13.040.082.476	9.973.016.356
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(12.455.615.387)	3.067.066.120
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		261.713.489.124	274.806.440.806

Trần Thị Thương
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Phan Thị Anh Phụng

Người lập biểu/Kế toán trưởng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	12	698.624.368	746.939.318
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10	12	698.624.368	746.939.318
3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	13	990.145.716	1.402.470.267
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(291.521.348)	(655.530.949)
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	15	412.128.012	10.225.500.036
6. Chi phí tài chính	23	16	11.137.265.282	1.215.869.334
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	17	1.428.232.943	1.877.164.735
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 22 - (23 + 26))	30		(12.444.891.561)	6.476.935.018
9. Thu nhập khác	31		-	4.000.000
10. Chi phí khác	32		10.723.826	-
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(10.723.826)	4.000.000
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(12.455.615.387)	6.480.935.018
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	18	-	1.296.187.004
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		(12.455.615.387)	5.184.748.014



Trần Thị Sương

Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Phan Thị Anh Phụng

Người lập biểu/Kế toán trưởng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(12.455.615.387)	6.480.935.018
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	11.700.000	5.950.646
- Các khoản dự phòng	03	10.975.616.304	713.549.420
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(409.483.812)	(2.198.455.864)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(1.877.782.895)	5.001.979.220
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	77.431.007	1.142.796.988
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	572.248.376	(343.853.301)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	12.175.062	230.591.398
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	604.198.600	16.179.296.275
- 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	(1.378.496.380)	20.598.742.357
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(49.140.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(530.000.000)	(52.900.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.595.000.000	78.550.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	300.085.314	1.318.817
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.365.085.314	25.602.178.817
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	3.897.038
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(103.869.063)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(99.972.025)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(13.411.066)	46.100.949.149
Tiền đầu năm	60	244.757.384	1.230.947.641
Tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	231.346.318	47.331.896.790



Trần Thị Sương
Tổng Giám đốc
Phê duyệt, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Phan Thị Anh Phụng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn ST8 (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 Tài chính 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 Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp về việc thay đổi địa chỉ liên hệ người đại diện pháp luật.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 10 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 10 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 Hồ Chí Minh

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại, tư vấn, xây dựng, chế biến và trồng trọt.

Hoạt động chính của Công ty là hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán và 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.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)****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	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 Hồ Chí Minh	95,00	95,00	Hoạt động kinh doanh thương mại mua bán gạo.

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, Chung cư New City – Số 17 đường Mai Chí Thọ, Khu phố 7, Phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh	95,00	95,00	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (Bán buôn vali, cặp, túi, ví...)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc 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 giữa niên độ.

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

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

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 giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI**Hướng dẫn mới về Chế độ Kế toán doanh nghiệp**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn Chế độ Kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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.

Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính*****Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Cổ tức được chia bằng tiền từ chứng khoán kinh doanh cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khoản cổ tức được chia bằng tiền được hưởng cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ. Đối với chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán niêm yết hoặc giá trị hợp lý chứng khoán, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào giá trị thị trường của chứng khoán tại thời điểm cuối kỳ kế toán.

Khi thanh lý, nhượng bán hoặc hoán đổi chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

Các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các 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 các công ty này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc, bao gồm giá mua và chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 nêu trên, được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Tiếp theo)******Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác***

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi công ty nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

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 nợ phải thu khó đòi.

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

Tài sản thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao***Phần mềm máy tính***

Phần mềm máy tính được ghi nhận theo nguyên giá bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

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 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 có khả năng hoạt động.

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

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.

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 03 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Phải trả người bán**

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

Vốn chủ sở hữu**Cổ phiếu phổ thông**

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty để dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty. Việc trích lập và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi tuân thủ theo các quy định về kế toán và tài chính hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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/năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ 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:

- 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ; 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.

356-C
NHÂN
SỐ CH
NG TY
KIỂM HƯ
TOÁN
CO
HỒ SƠ
24
562

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)**

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

Giá vốn dịch vụ cung cấp

Giá vốn dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

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 bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 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 giữa niên độ 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 tạm thời 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 giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm 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 giữa niên độ 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****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.

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

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được lập và công bố cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty.

5. TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	178.438.000	194.596.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	52.908.318	50.161.384
Cộng	231.346.318	244.757.384
(*) Trong đó:		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	25.586.467	19.859.336
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 7 - Thành phố Hồ Chí Minh	11.309.991	11.298.780
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Bình Tân - Phòng Giao dịch Lê Lợi	5.390.443	5.610.058
Các khoản tiền gửi ngân hàng khác	10.621.417	13.393.210
Cộng	52.908.318	50.161.384

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8

BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai
Chí Thọ, Khu phố 7, P. An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh

MẪU SỐ B 09a-DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**a) Chứng khoán kinh doanh**

Chi tiêu	Mã chứng khoán	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư BKG Việt Nam	BKG	-	-	-	568.367.800	487.900.000	(80.467.800)
Công ty Cổ phần Đầu tư Dầu khí Sao Mai - Bến Đình	PSB	202.062.640	106.070.640	(95.992.000)	202.072.000	101.920.000	(100.152.000)
Các cổ phiếu khác		-	-	-	35.821.440	34.490.640	(1.330.800)
Cộng		202.062.640	106.070.640	(95.992.000)	806.261.240	624.310.640	(181.950.600)

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu được xác định căn cứ theo giá đóng cửa tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 của các sản giao dịch chứng khoán niêm yết, nơi các cổ phiếu này được niêm yết và giao dịch.

Tình hình biến động dự phòng chứng khoán kinh doanh trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số đầu năm	181.950.600	213.052.290
Dự phòng bổ sung	-	713.549.420
Hoàn nhập dự phòng	(85.958.600)	-
Số cuối kỳ	95.992.000	926.601.710

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ST8

BB-S02A, Tầng trệt Tòa nhà Babylon 3, New City – Số 17 Mai
 Chí Thọ, Khu phố 7, P. An Khánh, Tp. Hồ Chí Minh

MẪU SỐ B 09a-DN

Ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
 ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm (Trình bày lại)		
	Giá trị có thể thu			Giá trị có thể thu		
	Giá gốc VND	hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	hồi VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	10.518.134.091	10.518.134.091	-	11.473.735.593	11.473.735.593	-
<i>(b1) Các khoản cho vay</i>	<i>7.750.000.000</i>	<i>7.750.000.000</i>	<i>-</i>	<i>8.815.000.000</i>	<i>8.815.000.000</i>	<i>-</i>
Ông Ngô Thanh Trà (i)	7.715.000.000	7.715.000.000	-	8.615.000.000	8.615.000.000	-
Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam	-	-	-	200.000.000	200.000.000	-
Các đối tượng khác	35.000.000	35.000.000	-	-	-	-
<i>(b2) Các khoản lãi dự thu</i>	<i>2.768.134.091</i>	<i>2.768.134.091</i>	<i>-</i>	<i>2.658.735.593</i>	<i>2.658.735.593</i>	<i>-</i>
Ông Ngô Thanh Trà	1.131.112.146	1.131.112.146	-	727.491.746	727.491.746	-
Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam	1.145.939.704	1.145.939.704	-	1.445.326.000	1.445.326.000	-
Các đối tượng khác	491.082.241	491.082.241	-	485.917.847	485.917.847	-
Cộng	10.518.134.091	10.518.134.091	-	11.473.735.593	11.473.735.593	-

(i) Khoản phải thu cho vay ngắn hạn 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.

c) Đầu tư tài chính dài hạn

Chỉ tiêu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>(c1) Đầu tư vào công ty con</i>	<i>190.000.000.000</i>		<i>(11.051.274.139)</i>	<i>190.000.000.000</i>		<i>-</i>
Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam	190.000.000.000	(*)	(11.051.274.139)	190.000.000.000	(*)	-
<i>(c2) Đầu tư vào đơn vị khác</i>	<i>46.300.000.000</i>		<i>(10.300.765)</i>	<i>46.300.000.000</i>		<i>-</i>
Công ty Cổ phần AHS Holding	46.300.000.000	(*)	(10.300.765)	46.300.000.000	(*)	-
Cộng	236.300.000.000		(11.061.574.904)	236.300.000.000		-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

- (*) Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Tình hình hoạt động của các công ty con, đơn vị khác như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần AHS Holding	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Chưa phát sinh khoản đầu tư

Trong kỳ, Công ty phát sinh các giao dịch chủ yếu sau với Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Ecogreen Agri Việt Nam		
Cho vay	-	5.400.000.000
Thu nợ vay	200.000.000	31.050.000.000
Thu lãi vay	300.000.000	-
Lãi cho vay	613.704	1.301.490.411

7. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>(Trình bày lại)</u>	
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a) Ngắn hạn	25.020.000.000	-	25.020.000.000	-
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	25.165.987.470	-	25.165.987.470	-

- (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.
 - 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 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng Quản trị, tiếp tục chủ trương đầu tư dự án Trầm Hương Resorts.
 - Do một số vấn đề pháp lý việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên Ông Lê Thanh Huy đã làm đơn đề nghị gia hạn thời gian hoàn thành đến quý III năm 2026. Công ty Cổ phần Tập đoàn ST8 và Ông Lê Thanh Huy đã có Biên bản làm việc ngày 03 tháng 7 năm 2026 thống nhất lùi thời hạn hoàn thành công việc đến hết quý III năm 2026, đến hết thời hạn này nếu ông Lê Thanh Huy chưa hoàn thành được nội dung như cam kết phải hoàn trả và bồi thường cho Công ty Cổ phần Tập đoàn ST8. Đến hiện tại, Ông Lê Thanh Huy vẫn chưa hoàn thành công việc chuyển đổi quyền sử dụng đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

8. 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
a) Phải thu	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	147.845.268	147.845.268
Thuế thu nhập cá nhân	19.452.371	108.075.930	97.549.263	8.925.704
Các loại thuế khác	18.815.484	-	-	18.815.484
Cộng	38.267.855	108.075.930	245.394.531	175.586.456

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
b) Phải nộp	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT	-	5.394.475	5.394.475	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	618.921.262	-	618.921.262	-
Cộng	618.921.262	5.394.475	624.315.737	-

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	70.200.000
Số dư cuối kỳ	70.200.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	17.650.646
Khấu hao trong kỳ	11.700.000
Số dư cuối kỳ	29.350.646
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	52.549.354
Tại ngày cuối kỳ	40.849.354

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

10. 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
Lỗ trong kỳ	-	(12.455.615.387)	(12.455.615.387)
Số dư cuối kỳ nay	257.209.020.000	584.467.089	257.793.487.089

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 30 tháng 6 năm 2026, chi tiết Vốn Điều lệ đã được góp như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Bà Kim Thị Thu Vân	340.800	1,32%	340.800	1,36%
Bà Nguyễn Thị Nhung	239.300	0,93%	238.900	0,95%
Ông Phạm Văn Vượng	222.988	0,87%	222.988	0,89%
Ông Phan Thanh Kiếm	240.000	0,93%	139.400	0,55%
Ông Phạm Minh Quang	233.900	0,91%	36.900	0,15%
Các cổ đông khác	24.443.914	95,04%	24.153.414	96,10%
Tổng cộng	25.720.902	100%	25.132.402	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.

11. BÁO CÁO THEO BỘ PHẬN

Công ty có hoạt động chính là tư vấn quản lý và 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, Công ty không có báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cần phải trình bày. Toàn bộ hoạt động chính của Công ty phát sinh tại địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

12. DOANH THU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	698.624.368	746.939.318
Cộng	698.624.368	746.939.318

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***13. GIÁ VỐN**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	990.145.716	1.402.470.267
Cộng	990.145.716	1.402.470.267

14. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.175.062	52.377.454
Chi phí nhân công	1.214.022.465	2.277.370.334
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.700.000	5.950.646
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.066.467.132	829.936.568
Chi phí khác bằng tiền	114.014.000	114.000.000
Cộng	2.418.378.659	3.279.635.002

15. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi	85.314	115.828.406
Lãi cho vay	409.398.498	2.082.627.458
Lãi đầu tư chứng khoán kinh doanh	2.044.200	8.027.044.172
Doanh thu tài chính khác	600.000	-
Cộng	412.128.012	10.225.500.036

16. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lỗ đầu tư chứng khoán kinh doanh	160.367.800	452.927.587
Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn	11.061.574.904	-
Dự phòng (hoàn nhập) chứng khoán kinh doanh	(85.958.600)	713.549.420
Chi phí tài chính khác	1.281.178	49.392.327
Cộng	11.137.265.282	1.215.869.334

17. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	814.540.158	874.900.067
Chi phí đồ dùng văn phòng	12.175.062	52.377.454
Chi phí khấu hao TSCĐ	11.700.000	5.950.646
Chi phí dịch vụ mua ngoài	475.803.723	829.936.568
Các khoản chi phí QLDN khác	114.014.000	114.000.000
Cộng	1.428.232.943	1.877.164.735

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

18. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	(12.455.615.387)	6.480.935.018
Thu nhập chịu thuế	(12.455.615.387)	6.480.935.018
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	1.296.187.004

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế. Công ty không trích lập thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ do Công ty không có thu nhập chịu thuế.

Các khoản lỗ tính mang sang trong vòng năm năm liền kề kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ tính thuế. Các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Kỳ phát sinh	Kỳ hết hạn	Lỗ tính thuế (VND)	Số lỗ đã chuyển đến ngày 30/6/2026 (VND)	Số lỗ tính thuế chưa sử dụng tại ngày 30/6/2026 (VND)
30/06/2026	30/06/2031	12.455.615.387	-	12.455.615.387
Cộng		12.455.615.387	-	12.455.615.387

19. 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 kỳ kế toán như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và tương đương tiền	231.346.318	244.757.384
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	257.793.487.089	270.249.102.476
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0%	0%

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***19. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền	231.346.318	244.757.384	231.346.318	244.757.384
Phải thu khách hàng và phải thu khác	83.800.375	68.337.720	83.800.375	68.337.720
Đầu tư tài chính ngắn hạn	10.720.196.731	12.279.996.833	10.624.204.731	12.098.046.233
Các khoản ký quỹ	25.165.987.470	25.165.987.470	25.165.987.470	25.165.987.470
Tổng cộng	36.201.330.894	37.759.079.407	36.105.338.894	37.577.128.807
Công nợ tài chính				
Phải trả người bán và phải trả khác	58.734.090	43.175.790	58.734.090	43.175.790
Chi phí phải trả	-	190.000.000	-	190.000.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	40.848.555	40.848.555	40.848.555	40.848.555
Tổng cộng	99.582.645	274.024.345	99.582.645	274.024.345

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro về giá cổ phiếu), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá cổ phiếu.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư.

Công ty cũng chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư. Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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

19. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)*****Quản lý rủi ro thanh khoản***

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ 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, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

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

Số cuối kỳ	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tài sản tài chính			
Tiền	231.346.318	-	231.346.318
Phải thu khách hàng và phải thu khác	83.800.375	-	83.800.375
Đầu tư tài chính ngắn hạn	10.720.196.731	-	10.720.196.731
Các khoản ký quỹ	25.020.000.000	145.987.470	25.165.987.470
Tổng cộng	36.055.343.424	145.987.470	36.201.330.894
Công nợ tài chính			
Phải trả người bán và phải trả khác	58.734.090	-	58.734.090
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	40.848.555	-	40.848.555
Tổng cộng	99.582.645	-	99.582.645
Chênh lệch thanh khoản thuần	35.955.760.779	145.987.470	36.101.748.249
Số đầu năm	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tài sản tài chính			
Tiền	244.757.384	-	244.757.384
Phải thu khách hàng và phải thu khác	68.337.720	-	68.337.720
Đầu tư tài chính ngắn hạn	12.279.996.833	-	12.279.996.833
Các khoản ký quỹ	25.020.000.000	145.987.470	25.165.987.470
Tổng cộng	37.613.091.937	145.987.470	37.759.079.407
Công nợ tài chính			
Phải trả người bán và phải trả khác	43.175.790	-	43.175.790
Chi phí phải trả	190.000.000	-	190.000.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	40.848.555	-	40.848.555
Tổng cộng	274.024.345	-	274.024.345
Chênh lệch thanh khoản thuần	37.339.067.592	145.987.470	37.485.055.062

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***20. TÀI SẢN THUÊ HOẠT ĐỘNG**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong năm	302.619.852	302.619.852

Công ty thuê văn phòng tại địa chỉ 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 Hồ Chí Minh theo hợp đồng thuê số NC122/2023/Retail và phụ lục số 04 với đơn giá thuê từ ngày 15 tháng 5 năm 2025 đến ngày 14 tháng 5 năm 2027 là 410.054 VND/m²/tháng, từ ngày 15 tháng 5 năm 2027 đến ngày 14 tháng 5 năm 2028 là 442.858 VND/m²/tháng. Diện tích thuê là 123 m². Thời hạn thuê đến ngày 14 tháng 5 năm 2028.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	611.292.042	605.239.704
Trong năm thứ hai	571.951.107	635.501.394
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	245.121.903
Cộng	1.183.243.149	1.485.863.001
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	611.292.042	605.239.704
Số phải trả sau 12 tháng	571.951.107	880.623.297

21. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong kỳ không bao gồm số tiền lãi dự thu tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 2.768.134.091 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 2.658.735.593 VND). Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

22. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo***23. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Theo đó, một số số liệu đầu năm đã được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	11.473.735.593	11.473.735.593
(i)			
Phải thu về cho vay ngắn hạn (i)	8.815.000.000	(8.815.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác (i)	27.678.735.593	(2.658.735.593)	25.020.000.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận (ii)	-	40.848.555	40.848.555
Phải trả ngắn hạn khác (ii)	73.999.612	(40.848.555)	33.151.057

- (i) Phân loại số dư phải thu về cho vay ngắn hạn và số tiền lãi phải thu về cho vay từ phải thu ngắn hạn khác sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn.
- (ii) Phân loại phải trả cổ tức từ phải trả ngắn hạn sang phải trả cổ tức, lợi nhuận.

**Trần Thị Sương**

Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 24 tháng 8 năm 2026

Phan Thị Anh Phụng

Người lập biểu/Kế toán trưởng

Văn phòng Hà Nội

Tầng 12A, tòa nhà Tổng Công ty 319
Số 63 Lê Văn Lương
Phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
Tel: +84-24 3577 0781
Fax: +84-24 3577 0787
Email: vacohn@vaco.com.vn
Website: www.vaco.com.vn

Ha Noi Office

12A Floor, 319 Corporation Tower
No. 63 Le Van Luong Street
Yen Hoa Ward, Hanoi City
Tel: +84-24 3577 0781
Fax: +84-24 3577 0787
Email: vacohn@vaco.com.vn
Website: www.vaco.com.vn

Văn phòng Hồ Chí Minh

Lầu 10, tòa nhà HUD, 159 Điện Biên Phủ
Phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh
Tel: +84-28 3840 6618
Fax: +84-28 3840 6616
Email: vacohcm@vaco.com.vn

Ho Chi Minh Office

10th Floor, HUD Building, No 159 Dien Bien Phu Street
Gia Dinh Ward, Ho Chi Minh City
Tel: +84-28 3840 6618
Fax: +84-28 3840 6616
Email: vacohcm@vaco.com.vn

Văn phòng Đồng Nai

79 Hà Huy Giáp
Phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai
Tel: +84-251 3828 560
Fax: +84-251 3828 560
Email: vacodongnai@vaco.com.vn

Dong Nai Office

No. 79 Ha Huy Giap Street
Tran Bien Ward, Dong Nai Province
Tel: +84-251 3828 560
Fax: +84-251 3828 560
Email: vacodongnai@vaco.com.vn